

61  
zei



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

**FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES**

**LA ADMINISTRACION DEL USO DEL SUELO  
URBANO ESTUDIO DE CASO:**

**LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO  
CONTROLADO "ZEDEC POLANCO"**

**TESIS PROFESIONAL**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

**LICENCIADO EN CIENCIAS POLITICAS  
Y ADMINISTRACION PUBLICA  
(ESPECIALIDAD EN ADMINISTRACION PUBLICA)**

**P R E S E N T A :**

**ANA SOFIA HERNANDEZ VALLE**

**ASESOR: LIC. GABRIEL CAMPUZANO PANIAGUA**



**MEXICO, D. F.**

**1997**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

**PAGINACION VARIA**

**COMPLETA LA INFORMACION**



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

Cd. Universitaria a 10 de marzo de 1997

Lic. Rina Aguilera Hintelholzer  
Coordinadora de la licenciatura en  
Administración Pública  
P r e s e n t e

Muy atentamente me permito informarle que la alumna **ANA SOFIA HERNANDEZ VALLE** ha concluido la prueba escrita del examen profesional bajo mi dirección. El trabajo denominado **LA ADMINISTRACION DEL SUELO URBANO. ESTUDIO DE CASO LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC) POLANCO**, se constituye en un interesante estudio acerca de un asunto poco estudiado por los tesisistas de nuestra disciplina: la administración del uso del suelo dentro del contexto de la administración urbana. Trabajo abundante en datos, cifras, documentos oficiales originales, algunos de ellos inéditos, tarea amplia de archivo y bibliohemerográfica, que le otorga un sustento adecuado al desarrollo de la investigación y le permite concluir convenientemente. Por lo tanto otorgo mi voto razonado para el trabajo de la Srita. Hernandez Valle.

Sin otro particular, le saludo cordialmente.

Profr. Gabriel Campuzano Paniagua



# FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES

División de Estudios de Posgrado

Ciudad Universitaria,

Código Postal 04510, México, D.F.

UNIVERSIDAD NACIONAL  
AVENIDA DE MEXICO

C.U., a 6 de MAYO de 1997.

C. LIC. RINA AGUILERA HINTELHOLHER  
COORDINADORA DE ADMINISTRACION PUBLICA  
DE LA FCP Y S DE LA UNAM.

P r e s e n t e.

Por medio del presente me es grato dirigirme a Usted, con el fin de hacer de su conocimiento que he concluido el proceso de revisión de la tesis:

"LA ADMINISTRACION DEL USO DEL SUELO URBANO. ESTUDIO DE CASO: LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO. "ZEDEC POLANCO".

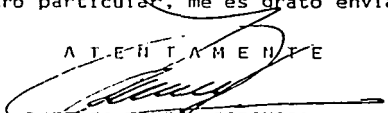
Desarrollada por la pasante ANA SOFIA HERNANDEZ VALLE, y como resultado de la revisión efectuada, cabe destacar lo siguiente:

- a) El autor desarrolla un estudio de caso original y de actualidad que se inscribe dentro de la Administración Urbana.
- b) La fundamentación teórico-metodológica es adecuada en función del objeto de estudio sobre la Administración del Uso del Suelo Urbano.
- c) El método de exposición y las técnicas de investigación son correctas y congruentes con el objeto del trabajo y se encuentran adecuadamente aplicadas.
- d) Los anexos que incluye el estudio de caso sobre la Administración del Uso del Suelo Urbano, específicamente sobre la Zona Especial de Desarrollo Controlado, permiten complementar la exposición y la investigación dentro de su aspecto práctico y real como instrumento jurídico-administrativo para la ordenación del uso del suelo urbano.
- e) Las fuentes bibliográficas, hemerográficas y las legislativas resultan abundantes y adecuadas al objeto de estudio abordado.
- f) Las conclusiones son atinentes al conjunto de la investigación.

Por lo anterior, me permito extender el presente voto aprobatorio razonado, por lo que el interesado podrá continuar con los trámites y procedimientos que correspondan a efecto de realizar su réplica oral en el examen profesional hasta concluir con su Titulación.

Sin otro particular, me es grato enviarle un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E

  
ROBERTO ROBERTO ESPINOSA,  
PROFR. DE LA FCP Y S



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

## FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES

CIUDAD UNIVERSITARIA  
CODIGO POSTAL 04510 MEXICO, D.F.

Cd. Universitaria, a-09-de-Mayo de 1997.

C. LIC. RINA AGUILERA HINTELHOLHER  
COORDINADORA DE ADMINISTRACION PUBLICA  
P r e s e n t e.

En atención a su similar de fecha 17 de marzo del presente año, me permito comunicarle que he concluido la revisión de la tesis intitulada "LA ADMINISTRACION DEL USO DEL SUELO URBANO ESTUDIO DE CASO. LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO "ZEDEC POLANCO", elaborada por la pasante ANA SOFIA HERNANDEZ VALLE.

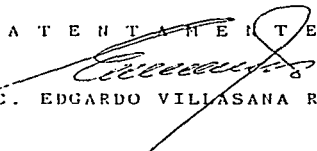
De la revisión efectuada es de señalarse lo siguiente:

- a) El planteamiento del problema y el proceso de investigación son adecuados.
- b) La descripción del trabajo por capítulo es coherente con el objeto de estudio relacionado con la Administración Urbana y en este caso con la administración del uso del suelo a nivel delegacional.
- c) La investigación aporta a la Administración Pública un ejemplo práctico para la creación y operación de instrumentos jurídico-administrativos relacionados con el uso y control del suelo urbano.
- d) El manejo de las fuentes de información tanto bibliográfica como hemerográfica son suficientes y bien aplicadas.
- e) El método y las técnicas utilizadas en el trabajo son correctas.
- d) Las conclusiones resultan consistentes y aceptables.

En virtud de lo anterior, me es grato extender mi VOTO RAZONADO APROBATORIO, con el fin de que se continúe con la réplica oral en el Examen Profesional y por ende al trámite de Titulación respectivo.

Sin más por el momento, reciba un afectuoso saludo.

A T E N T A M E N T E

  
LIC. EDGARDO VILLASANA RIVERO



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

## FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y SOCIALES

CIUDAD UNIVERSITARIA  
CODIGO POSTAL 04510 MEXICO, D.F.

9 de mayo de 1997

LIC. RINA AGUILERA HINTELHOLHER  
Coordinadora de Administración Pública  
P r e s e n t e

Informo a usted que he revisado la tesis denominada "La administración del uso del suelo urbano. Estudio de caso. La Zona Especial de Desarrollo Controlado: ZEDEC Polanco", elaborada por la pasante ANA SOFIA HERNANDEZ VALLE.

En mi consideración dicha investigación se le caracteriza por lo siguiente:

- 1) Es una investigación que analiza a profundidad los aspectos jurídico-administrativos sobre el uso del suelo en el Distrito Federal.
- 2) La estructura del capitulado que conforman la investigación está muy bien desarrollada.
- 3) El trabajo refleja un amplio conocimiento sobre esta importante tarea de la Administración Pública del gobierno del Distrito Federal.
- 4) La bibliografía y la hemerografía, así como el uso del idioma es el correcto.

Por lo anterior emito el VOTO RAZONADO APROBATORIO, para que continúe con los trámites de titulación.

A t e n t a m e n t e

Lic. Javier Hernández Pérez

México, D. F. a 03 de ABRIL de 1997.

Licenciada. Rina Aguilera Hintelholer  
Coordinadora  
Universidad Nacional Autónoma de México.

Me dirijo a usted para contestarle que he revisado la Tesis que con el Título de " LA ADMINISTRACION DEL USO DEL SUELO URBANO. ESTUDIO DE CASO LAS ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO EN LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO. POLANCO." ha presentado la C. ANA SOFIA HERNANDEZ VALLE. la cual cumple adecuadamente con los requisitos de método por lo que no tengo inconveniente en emitir mi voto aprobatorio.

Sin más por el momento aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**

  
**LIC. JAVIER DÍAZ JAIMES**



## **DEDICATORIA**

**A DIOS,**

**Por sus bendiciones y compañía en todo momento de mi vida.**

**A MIS PADRES,**

**RICARDO HERNANDEZ LEAL Y TERESA VALLE LIMA**

**Este trabajo se lo dedico especialmente y con mucho cariño, a mis papás, como un logro compartido, ya que con su amor, su comprensión, su apoyo, su confianza y ayuda, me impulsaron para llevar a feliz término esta investigación.**

**Sea esta obra un homenaje a ustedes como agradecimiento a todos sus esfuerzos, quienes con abnegación y paciencia siempre estuvieron a mi lado, para impulsar mi superación personal y coadyuvar en mi formación profesional en tan ilustre disciplina de la Administración Pública.**

**AL ARQ. VALENTIN SAMANIEGO ARAUJO, mi gran amigo y compañero,**

**A quien le debo un amplio reconocimiento y gratitud, por sus enseñanzas, consejos, recomendaciones, dedicación y paciencia, para la realización de ésta tesis.**

**A MIS HERMANOS,**

**Victor Manuel, Miguel Angel, Mario Antonio, Alfredo Esteban, Irais Rosalba y Ricardito, con mucho cariño por su ayuda, estímulos y unión familiar.**

**A mis cuñadas y sobrinitas,**

**Socorro, Lucía, Yolanda y Verónica; Sharon, Karla Verónica y Diana Estefanía, por su apoyo y motivación.**

## **AGRADECIMIENTOS**

**Gracias a la Universidad Nacional Autónoma de México y a mis maestros de la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, por contribuir a difundir el conocimiento científico, especialmente sobre la ciencia de la Administración Pública, a través de sus enseñanzas, estudios, reflexión, aprendizaje y dedicación, a lo largo del tiempo invertido en las aulas universitarias, para mi formación académica y profesional.**

**Al Lic. Gabriel Campuzano Paniagua, por haber confiado en mí, proporcionando las mayores facilidades, asesoría, crítica, recomendaciones y estimulación, para realizar este trabajo de investigación. A usted gracias por su tiempo, su paciencia, sus conocimientos, sus atenciones y por su amistad.**

**A mis ilustres profesores Mtro. Roberto Moreno Espinosa, Mtro. Edgardo Villasana Rivero, Lic. Javier Hernández Pérez y Lic. Javier Díaz Jaimes, por sus oportunos comentarios y recomendaciones para enriquecer esta obra. Gracias por su disposición y apoyo.**

**Un sincero agradecimiento a la Directora de la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, Mtra. Cristina Puga Espinosa y al personal de la Coordinación de Administración Pública, especialmente a su titular la Lic. Rina Aguilera Hintelholher.**

**Agradezco a la Lic. Margarita González Gamio y a las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo, por haberme permitido participar directamente en el proceso de planeación democrática de la colonia Polanco para que fuera declarada Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC, así como por la información y datos proporcionados, para ser incorporados a esta tesis, como estudio de caso.**

**Gracias a mi hermano Miguel Ángel Hernández Valle y a su linda esposa Lucía Morales Flores, por el cariño expresado y la ayuda en la impresión y diseño de este documento.**

**Expreso mi gratitud a mis entrañables amigos Beatriz Miranda González, Rosita Roa Torres, Víctor Norberto Vázquez, Héctor Cabildo Ramírez, Luis Manuel Flores Estrada, Saúl Arroyo Bonilla, Arturo Ferrer Alarcón y Raúl Núñez Garduño, que compartieron todos los momentos buenos y difíciles durante el desarrollo de esta investigación.**

**A mis amigos y compañeros.**

**LA ADMINISTRACION DEL USO DEL SUELO URBANO**

**ESTUDIO DE CASO:**

**LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO**

**“ZEDEC POLANCO”**

# INDICE

	<b>Páginas</b>
<b>INTRODUCCION</b>	<b>I</b>
<b>CAPITULO PRIMERO</b> <b>CONSIDERACIONES GENERALES</b>	
<b>I. LA NATURALEZA CONDICION Y SOPORTE GENERAL DE LA SOCIEDAD HUMANA</b>	<b>1</b>
<b>II. ANALISIS HISTORICO DE LA CIUDAD</b>	<b>7</b>
<b>III. LAS PRINCIPALES ESCUELAS DE ANALISIS DE LA CIUDAD</b>	<b>17</b>
<b>1. ESCUELA ALEMANA</b>	<b>17</b>
<b>1.1 MAX WEBER</b>	<b>17</b>
<b>2. ESCUELA DE CHICAGO</b>	<b>19</b>
<b>2.1. ERNEST W. BURGUESS</b>	<b>20</b>
<b>3. FUNCIONALISMO LATINOAMERICANO</b>	<b>20</b>
<b>3.1. LUIS UNIKEL</b>	<b>21</b>
<b>4. ESCUELA MARXISTA</b>	<b>22</b>
<b>4.1 CARLOS MARX</b>	<b>22</b>
<b>IV. EL URBANISMO.</b> <b>INSTRUMENTO DE ANALISIS Y PLANEACION</b>	<b>24</b>
<b>1. LOS INICIOS DE LA URBANIZACION EN LA CIUDAD INDUSTRIAL</b>	<b>25</b>

<b>1.1 MODELO PROGRESISTA</b>	<b>28</b>
<b>1.2 EL MODELO CULTURALISTA</b>	<b>29</b>
<b>1.3 LA CORRIENTE MATERIALISTA</b>	<b>30</b>
<b>2. EL URBANISMO MODERNO</b>	<b>31</b>
<b>2.1 LA NUEVA CORRIENTE PROGRESISTA</b>	<b>31</b>
<b>2.2 LA NUEVA CORRIENTE HUMANISTA</b>	<b>34</b>
<b>2.3 LA CORRIENTE CULTURALISTA</b>	<b>35</b>
<b>2.4 LA CORRIENTE NATURALISTA</b>	<b>36</b>
<b>V. ESTUDIOS ECONOMICOS SOBRE EL SUELO URBANO</b>	<b>37</b>
<b>1. DE LA PROPIEDAD CAPITALISTA DEL SUELO</b>	<b>37</b>
<b>1.1 LA RENTA DEL SUELO EN LA ESCUELA CLASICA</b>	<b>38</b>
<b>1.2 LA TEORIA NEOCLASICA DE LA LOCALIZACION Y LAS RENTAS DEL SUELO</b>	<b>40</b>
<b>1.3 LA TEORIA MARXISTA DE LA RENTA DEL SUELO</b>	<b>42</b>
<b>1.3.1 ELEMENTOS DE LA CORRIENTE MARXISTA SOBRE EL PRECIO DEL SUELO EN EL SECTOR INMOBILIARIO</b>	<b>45</b>
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>50</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>59</b>

**CAPITULO SEGUNDO**

**ADMINISTRACION PUBLICA Y LOS ORIGENES DE LA ADMINISTRACION DEL USO DEL SUELO URBANO**

**I. MARCO CONCEPTUAL DEL ESTADO, GOBIERNO Y ADMINISTRACION PUBLICA**

<b>1. ESTADO</b>	<b>62</b>
<b>2. GOBIERNO</b>	<b>66</b>
<b>3. ADMINISTRACION PUBLICA</b>	<b>69</b>
<b>3.1 DERECHO Y ADMINISTRACION PUBLICA</b>	<b>74</b>
<b>3.2 SOCIEDAD CIVIL Y ADMINISTRACION PUBLICA</b>	<b>79</b>
<b>3.3 ADMINISTRACION DEL DESARROLLO URBANO</b>	<b>82</b>
<b>3.4 ADMINISTRACION URBANA</b>	<b>85</b>
<b>A) SIMON TADEO ORTIZ DE AYALA</b>	<b>88</b>
<b>3.5 ADMINISTRACION DEL USO DEL SUELO URBANO</b>	<b>93</b>

**II. LA ADMINISTRACION DEL USO DEL SUELO URBANO EN ESPAÑA, FRANCIA E INGLATERRA**

<b>1. LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA</b>	<b>101</b>
<b>2. LA EXPERIENCIA FRANCESA</b>	<b>108</b>
<b>3. LA EXPERIENCIA INGLESA</b>	<b>114</b>

<b>CONCLUSIONES</b>	<b>121</b>
---------------------	------------

<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>128</b>
---------------------	------------

**CAPITULO TERCERO**

**LA ADMINISTRACION DEL USO DEL SUELO URBANO Y EL PROCESO DE URBANIZACION Y METROPOLIZACION DE LA CIUDAD DE MEXICO** 131

**I. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA CIUDAD DE MEXICO** 132

**II. LA CIUDAD DE MEXICO EN EL SIGLO XX** 137

1. PERIODO DE 1900-1910 137

2. PERIODO DE 1910-1920 138

3. PERIODO DE 1920-1930 140

4. PERIODO DE 1930-1940 143

5. PERIODO DE 1940-1950 144

6. PERIODO DE 1950-1960 147

7. PERIODO DE 1960-1970 149

8. PERIODO DE 1970-1980 151

9. PERIODO DE 1980-1988 154

10. PERIODO DE 1988 A 1993 157

**III. CUADROS ESTADISTICOS BASICOS DEL PROCESO DE URBANIZACION DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO** 164

**CONCLUSIONES** 170

**BIBLIOGRAFIA** 174

**CAPITULO CUARTO**

**INSTRUMENTOS JURIDICO-ADMINISTRATIVOS SOBRE EL USO DEL SUELO EN EL DISTRITO FEDERAL**

**I. ANTECEDENTES JURIDICOS DE LA ADMINISTRACION DEL USO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE MEXICO** **176**

**II. LEGISLACION GENERAL**

<b>1. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS</b>	<b>179</b>
<b>2. LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL</b>	<b>180</b>
<b>3. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS</b>	<b>181</b>
<b>4. LEY DE PLANEACION</b>	<b>190</b>

**III. LEGISLACION PARTICULAR**

<b>1. LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL</b>	<b>192</b>
<b>2. LEY ORGANICA DE LA ASAMBLEA DE REPRESENTANTES</b>	<b>193</b>
<b>3. LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL</b>	<b>193</b>
<b>4. LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL</b>	<b>200</b>

**IV. REGLAMENTACION URBANA**

<b>1. REGLAMENTO INTERIOR DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL</b>	<b>204</b>
<b>2. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL</b>	<b>205</b>
<b>3. REGLAMENTO DE ZONIFICACION PARA EL DISTRITO FEDERAL</b>	<b>226</b>
<b>4. PROGRAMA GENERAL DEL PROGRAMA DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL</b>	<b>233</b>
<b>5. PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DELEGACION MIGUEL HIDALGO VERSION 1987</b>	<b>238</b>



<b>V. COMENTARIOS SOBRE LA APLICACION DE LOS INSTRUMENTOS JURIDICO-ADMINISTRATIVOS DEL USO DEL SUELO URBANO</b>	<b>241</b>
---	------------

<b>CONCLUSIONES</b>	<b>244</b>
---------------------	------------

<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>247</b>
---------------------	------------

**CAPITULO QUINTO**

**CONDICIONANTES QUE GENERAN LA REALIZACION DE LOS PROGRAMAS DE LAS ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO, ZEDEC** **248**

<b>I. CONDICIONANTES SOCIALES</b>	<b>250</b>
<b>1. LA HERENCIA DE LOS SISMOS DE 1985</b>	<b>250</b>
<b>2. LA GESTACION DE LAS NUEVAS RELACIONES ESTADO-SOCIEDAD CIVIL</b>	<b>254</b>
<b>II. CONDICIONANTES POLITICAS</b>	<b>256</b>
<b>1. LAS ELECCIONES DE 1988</b>	<b>256</b>
<b>1.1 LA SITUACION ECONOMICA PREVIA A LAS ELECCIONES DE 1988</b>	<b>257</b>
<b>1.2 LAS CONDICIONANTES SOCIALES EN EL MARCO DE LAS ELECCIONES DE 1988</b>	<b>260</b>
<b>1.3 PANORAMA POLITICO PREVIO A LAS ELECCIONES DE 1988</b>	<b>262</b>
<b>1.4 EL RESULTADO DE LAS ELECCIONES Y EL CRECIMIENTO DE LA OPOSICION</b>	<b>264</b>
<b>III. CONDICIONANTES ECONOMICAS</b>	<b>268</b>
<b>1. EVOLUCION GENERAL DE LA ECONOMIA EN LAS DECADAS ANTERIORES AL GOBIERNO DEL LIC. CARLOS SALINAS DE GORTARI</b>	<b>268</b>
<b>2. REESTRUCTURACION DE LA ECONOMIA MEXICANA</b>	<b>270</b>
<b>IV. CONDICIONANTES ADMINISTRATIVAS</b>	<b>274</b>
<b>1. LA ORGANIZACION DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL</b>	<b>274</b>
<b>2. EL CONSEJO CONSULTIVO DE LA CIUDAD DE MEXICO</b>	<b>280</b>
<b>3. LA ASAMBLEA DE REPRESENTANTES DEL DISTRITO FEDERAL</b>	<b>285</b>
<b>4. EL PLEBISCITO Y LA REFORMA POLITICA EN EL DISTRITO FEDERAL</b>	<b>290</b>

<b>V. LAS CONDICIONANTES PARTICULARES QUE CONFORMAN EL TERRITORIO DE LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO</b>	<b>296</b>
<b>1. ANTECEDENTES HISTORICOS</b>	<b>296</b>
<b>2. DATOS GENERALES</b>	<b>302</b>
<b>2.1 DINAMICA DE CRECIMIENTO</b>	<b>303</b>
<b>3. ORGANIZACION TERRITORIAL</b>	<b>305</b>
<b>4. ESTRUCTURA URBANA DE LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO</b>	<b>313</b>
<b>4.1 ACTIVIDADES DE LA POBLACION Y ESPACIOS ADAPTADOS</b>	<b>314</b>
<b>4.2 LAS REDES</b>	<b>315</b>
<b>4.3 LA COMUNICACION</b>	<b>317</b>
<b>4.4 LA ACCESIBILIDAD</b>	<b>319</b>
<b>5. LA ORGANIZACION ADMINISTRATIVA DELEGACIONAL</b>	<b>320</b>
<b>5.1 ESTRUCTURA ORGANICA</b>	<b>320</b>
<b>5.2 RECURSOS HUMANOS</b>	<b>327</b>
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>329</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>334</b>

**CAPITULO SEXTO**

**PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO EN ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO, ZEDEC**

<b>I. DEFINICION DE LAS ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO, ZEDEC</b>	<b>337</b>
<b>II. PROCEDIMIENTO PARA EL TRAMITE Y APROBACION DEL ACUERDO PARA LA DECLARATORIA DE ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO</b>	<b>343</b>
<b>1. ELABORACION DEL PLANO BASE PARA EL USO DEL SUELO EN LA ZEDEC</b>	<b>357</b>
<b>2. PLANO DE USOS DEL SUELO DE LA ZEDEC Y SU SIMBOLOGIA</b>	<b>357</b>
<b>3. COMENTARIOS PARA LA ELABORACION Y ESTUDIO DE LAS ZEDEC</b>	<b>358</b>
<b>4. LA FUNCION DE LAS ZEDEC EN LA ESTRUCTURA URBANA</b>	<b>358</b>
<b>5. LAS ZEDEC COMO INSTRUMENTO DE PLANEACION</b>	<b>359</b>
<b>6. POSIBILIDADES DE INCORPORACION DE LAS ZEDEC EN EL NUEVO REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y USOS DEL SUELO</b>	<b>360</b>
<b>III. LA APLICACION DEL PROCEDIMIENTO DE LA ZEDEC EN LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO</b>	<b>361</b>
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>363</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>365</b>

	<b>Páginas</b>
<b>CAPITULO SEPTIMO</b>	
<b>ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO ZEDEC, POLANCO</b>	<b>366</b>
<b>I. ANTECEDENTES HISTORICOS DE POLANCO</b>	<b>367</b>
<b>1. DATOS GENERALES</b>	<b>369</b>
<b>2. BREVE ANALISIS DE LA URBANIZACION DE POLANCO DE 1940 A 1987</b>	<b>373</b>
<b>II. EL PROCESO DE REVISION DEL PROGRAMA PARCIAL DE LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO VERSION 1987 PARA LA ZONA DE POLANCO</b>	<b>385</b>
<b>1. SITUACION PREVIA AL PROCESO DE REVISION</b>	<b>385</b>
<b>2. PROCESO DE REVISION</b>	<b>388</b>
<b>2.1 DIGNOSTICO SITUACIONAL DE POLANCO EN 1991</b>	<b>397</b>
<b>2.2 PROPUESTA DE ZONIFICACION PARA POLANCO</b>	<b>400</b>
<b>2.3. EJEMPLO DE LA OPINION VECINAL SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LA ZEDEC POLANCO POR REPRESENTANTES DE LA IV SECCION</b>	<b>404</b>
<b>2.4 PROPUESTA DELEGACIONAL</b>	<b>409</b>
<b>2.5. LISTADOS DE SOLICITUDES, PERMISOS Y LICENCIAS ANTES DE LA APROBACION DE LA ZEDEC POLANCO</b>	<b>410</b>
<b>III. LA APROBACION DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO "ZEDEC POLANCO"</b>	<b>475</b>
<b>1. DIFUSION DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO Y RESCATE: ZEDEC POLANCO</b>	<b>499</b>
<b>IV. INTERPRETACION DE LA ZEDEC POLANCO</b>	<b>513</b>
<b>1. INTERPRETACION SOCIO-POLITICA</b>	<b>513</b>

<b>2. INTERPRETACION JURIDICO-ADMINISTRATIVA</b>	<b>514</b>
<b>2.1. LICENCIA DE USO DEL SUELO</b>	<b>515</b>
<b>2.2. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD</b>	<b>515</b>
<b>2.3. SISTEMA DE INCREMENTO A NUMERO DE VIVIENDAS E INTENSIDAD</b>	<b>515</b>
<b>2.4. FUSION DE PREDIOS</b>	<b>515</b>
<b>2.5. ESTACIONAMIENTOS</b>	<b>516</b>
<b>2.6. SUBDIVISION DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>	<b>516</b>
<b>2.7. RESPETO A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES</b>	<b>517</b>
<b>2.8. RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCION PARA PREDIOS CON FRENTE A CAMPOS ELISEOS ENTRE JULIO VERNE Y MOLIERE</b>	<b>517</b>
<b>2.9. RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCION PARA PREDIOS CON FRENTE A RUBEN DARIO</b>	<b>517</b>
<b>2.10. RESTRICCIONES SOBRE ARQUIMIDES</b>	<b>518</b>
<b>2.11. RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCION PARA DIVERSAS ZONAS</b>	<b>518</b>
<b>2.12. AREAS LIBRES DE CONSTRUCCION</b>	<b>519</b>
<b>2.13. ALTURAS</b>	<b>520</b>
<b>2.14. RESTAURANTES CON Y SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS, CENTROS NOCTURNOS, BARES Y VIDEOBARES</b>	<b>520</b>
<b>2.15. LA CONSTANCIA DE ZONIFICACION</b>	<b>520</b>
<b>2.16. USOS DEL SUELO NO ESPECIFICADOS</b>	<b>520</b>
<b>2.17. USOS TOLERADOS</b>	<b>521</b>
<b>3. INTERPRETACION URBANISTICA</b>	<b>522</b>

## **V. CARACTERISTICAS DE LA ZEDEC POLANCO POR SECCION**

<b>1. PRIMERA SECCION POLANCO</b>	<b>525</b>
<b>2. SEGUNDA SECCION POLANCO</b>	<b>528</b>

<b>3. TERCERA SECCION POLANCO</b>	<b>531</b>
<b>4. CUARTA SECCION POLANCO</b>	<b>534</b>
<b>5. QUINTA SECCION POLANCO</b>	<b>537</b>
<b>VI. EJEMPLO DE LA APLICACION DE LA ZEDEC A UN PREDIO EN ESPECIFICO</b>	<b>540</b>
<b>VII. PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACION DE LOS USOS DEL SUELO TOLERADOS EXISTENTES ANTES DE LA ZEDEC POLANCO</b>	<b>543</b>
<b>1. ETAPA DE DIAGNOSTICO</b>	<b>543</b>
<b>2. ETAPA DE OPERACION</b>	<b>543</b>
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>611</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>616</b>

## INTRODUCCION

El análisis de la problemática urbana de la Ciudad de México constituye una preocupación central del gobierno capitalino, de los estudiosos del fenómeno urbano y de los administradores públicos, para que a través del mismo, se origine el conocimiento científico indispensable que respalde la toma de decisiones de todos los agentes involucrados en la ciudad, para mejorar las condiciones de vida del conjunto de sus habitantes.

Existen diversas obras sobre el tema, empero, casi todos enfocan el problema urbano desde una óptica urbanista, sociológica o económica, por ello en el presente trabajo deseamos desarrollar un aporte con una visión estrechamente vinculada a la disciplina de la Administración Pública, a través de una de sus vertientes, la Administración Urbana.

Dentro de la Administración Urbana que se encarga de los fenómenos relacionados con la ciudad, la Administración del Uso del Suelo Urbano, ocupa un lugar preponderante, ya que de ésta depende en gran medida el funcionamiento de las ciudades, por ser el suelo el soporte físico-material de la población, de la estructura urbana, de su economía y de su crecimiento y desarrollo. Desde una interpretación científica, resulta claro que los fenómenos urbanos son económicos por naturaleza, y por tanto definen la importancia y desarrollo de las ciudades, sin embargo, cabe aclarar que también los aspectos sociales, políticos, psicológicos, entre otros, juegan roles preponderantes.

A mayor abundamiento, al igual que los demás elementos que conforman la estructura urbana, el suelo como parte de la naturaleza, es un bien que se transforma al cumplir los requerimientos sociales y funciona como soporte físico natural del hombre. A través del tiempo ha tenido diferentes usos y funciones, principalmente donde se han establecido ciudades, que al incorporarle construcciones, aumentan su potencial de desarrollo y valoración, adquiriendo su máximo desenvolvimiento a partir de la Ciudad Industrial en la sociedad capitalista, cuando el suelo ya no sólo se considera como un elemento más que nos proporciona la naturaleza, sino como un objeto material susceptible de intercambio y ganancia, como mercancía.

Visto económicamente, el suelo como mercancía, es un objeto limitado y en ocasiones escaso, que se valoriza con las inversiones en infraestructura, equipamiento, servicios y por ventajas que presenten los usos preexistentes. Como consecuencia, los sitios mejor servidos, mejor dotados, mejor comunicados, mejor relacionados con usos compatibles y con mejores y mayores atributos ecológicos, serán más deseables y por ende, más caros.

La organización espacial entre diferentes funciones económicas (oficinas, comercios, fábricas) con unidades residenciales y de servicios públicos y sociales, puede ser entendida, entonces, como el efecto directo de la acumulación del capital dentro de la ciudad.



**La localización del suelo le da un valor económico que no deriva de su capacidad productiva sino de las ventajas que ofrece para el establecimiento de ciertos usos y por la cantidad de dinero que alguna actividad esté dispuesta a pagar con tal de acceder a esta localización.**

**El suelo ha sido concebido como el soporte físico básico para efectuar las actividades de la población (habitar, trabajar, circular, recrearse), como tal su carácter de objeto físico-geográfico ha sido destacado en los planes de desarrollo urbano, ya que su forma, su escasez relativa y sus atributos para diferentes usos (urbanos y no urbanos), resultan ser elementos objetivos que limitan su ocupación concreta. A esto debemos agregar el alto costo que implica urbanizarlo, la permanencia de su uso y la estrecha vinculación socio-económica que se establece entre los diferentes grupos sociales y el suelo en el que se asientan.**

**Por ello, la mayoría de las políticas urbanas se concentran en promover en determinadas fracciones del suelo, usos que sean compatibles con los ya existentes, o bien que sean adecuados a las características físicas, ecológicas y geográficas del lugar seleccionado.**

**El resultado esperado es que, por la vía de la ordenación de los usos del suelo, se reduzcan los conflictos sociales que se derivan de las actividades y concentración humana en áreas urbanas específicas, habida cuenta de que en dichos procesos de ordenación, se debe incluir la participación de los actores sociales y las autoridades encargadas de la planeación territorial de las ciudades hasta su nivel local.**

**La Administración Pública se entiende como un vehículo útil para hacer más coherentes las medidas que toma el Estado y ampliar los consensos necesarios sobre las decisiones políticas incluidas en los proyectos gubernamentales, especialmente cuando existe una demanda significativa de atención por parte de la población a una problemática específica.**

**Uno de los problemas más fuertes que ha enfrentado en su proceso de urbanización y metropolización la Ciudad de México, ha sido el desfase existente entre la velocidad de este proceso y la respuesta de las autoridades gubernamentales, para administrar adecuadamente la planeación, el ordenamiento, el funcionamiento y el control de su ocupación territorial. Lo anterior queda patente al revisar históricamente el desarrollo de la ciudad, la cual empieza a crecer en forma acelerada a partir de los años cuarentas y es solamente hasta 1976 con la aprobación de la Ley General de Asentamientos Humanos y con la creación de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, que se dio cause jurídico y administrativo a lo que vendría a constituir en un Sistema Nacional de Planeación Urbana, así como en efecto dos años después en 1978 se aprobó el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, estableciendo el inicio de una nueva época en relación a la participación del Estado Mexicano en los procesos socio-espaciales en el país.**

**Si bien estos hechos constituyen hitos en la historia de la planeación territorial de México, son al mismo tiempo, momentos culminantes de procesos iniciados con**

anterioridad, a través de los cuales se intentó dar respuesta al acelerado proceso de urbanización y a la creciente complejidad de los problemas que han sufrido los habitantes de nuestra ciudad, situación que hasta nuestros días, no ha sido posible revertir y superar.

El presente trabajo de investigación pretende integrar en un sólo documento los aspectos teóricos, históricos, jurídicos, económicos, políticos y sociales que conforman el ámbito de la Administración del Uso del Suelo Urbano, considerada como una parte muy importante de la Administración Urbana y por ende de la Administración Pública, dada la cada vez mayor complejidad de las urbes modernas y de la especialización en el estudio de los elementos que conforman su estructura física (suelo, infraestructura, servicios, equipamientos, transporte, comunicaciones, etc.).

Una de las intenciones principales de esta investigación, es la de interesar a los Administradores Públicos, quienes viven y trabajan en su mayoría en las ciudades, derivado de la concentración y centralización gubernamental, para que conozcan y participen en las diferentes facetas de la Administración Urbana, provocando con ello su especialización y por tanto asegurar que la atención de la problemática urbana sea más eficiente y oportuna, lo que redundará directamente en el mejoramiento de la calidad de los habitantes de las urbes.

El trabajo no tiene una intención enciclopédica sobre el tema de investigación, pero sí la de analizar el uso del suelo urbano desde diversas perspectivas, para ubicarlo lo más precisamente posible dentro de la realidad histórica actual del país y permitir una comprensión más amplia y clara del suelo urbano y su administración, principalmente de los Programas de Desarrollo Urbano denominados ZEDEC, Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, en los cuales la planeación se lleva hasta al nivel de análisis de predio por predio, como el que se presenta en el estudio de caso de Polanco.

Aunado a lo anterior, el presente trabajo también tiene por objeto, reforzar la importancia de la Administración Pública como representante del Estado para equilibrar los intereses de la sociedad, aplicando, cuidando y sometiendo los intereses particulares al interés general conforme a los lineamientos legales establecidos. Asimismo, resulta de gran relevancia analizar los beneficios que pueden obtenerse cuando la sociedad civil en forma autónoma, decidida, organizada y perseverante, toma conciencia y se involucra en las tareas del gobierno, para mejorar su calidad de vida o evitar el deterioro de su medio ambiente y por su parte que la Administración Pública, permita e incorpore en sus actividades, la participación de la sociedad, regulando y coordinando su desenvolvimiento en el marco estricto del respeto y el derecho.

En la investigación, se ha pretendido resaltar la importancia de la ciudad y sobretodo de uno de los elementos que la componen como es el suelo urbano, considerado como la base física o soporte territorial donde se realizan todas las actividades de los individuos, el cual requiere una atención especial por sus usuarios, incluyendo a sus pobladores y a sus gobernantes, lo que implica tomar medidas estrictas y oportunas para su

conservación, ordenamiento, mantenimiento y mejoramiento, estas situaciones sólo se pueden alcanzar cuando la voluntad de todas las partes persiguen un mismo fin y quedan instrumentadas jurídica y administrativamente.

La organización del texto, se encuentra dividida en siete capítulos, de los cuales en los seis primeros se desarrollan diversas aportaciones históricas y teóricas sobre aspectos que inciden sobre la Administración del Uso del Suelo Urbano, y el séptimo capítulo desarrolla exclusivamente el estudio de caso, relativo a uno de los instrumentos jurídicos que utiliza la Administración Pública para ordenar y controlar el uso del suelo a nivel local, ya que por su propia naturaleza sólo tiene aplicación en la colonia Polanco, por lo cual se le denominó Zona Especial de Desarrollo Controlado.

En el primer capítulo se analizan las consideraciones generales sobre el suelo a partir de la naturaleza como condición y soporte general de la sociedad humana, posteriormente se menciona brevemente el uso del suelo en las ciudades, con algunas aportaciones teóricas de estudiosos de la ciudad y el urbanismo, destacando la urbanización en la ciudad industrial y de estudios económicos principalmente sobre la propiedad capitalista del suelo.

El segundo capítulo contiene el marco conceptual del Estado, Gobierno y Administración Pública y su relación de ésta con el Derecho, Sociedad Civil, Administración del Desarrollo Urbano y la Administración Urbana, en la cual se consideró por su gran relevancia incorporar las propuestas que sobre la Ciudad de México realizó el talentoso visionario Simón Tadeo Ortiz de Ayala, asimismo se incluyó la Administración del Uso del Suelo Urbano, con un enfoque social principalmente. Después de este marco conceptual, se aportaron datos sobre los países europeos que más influencia han tenido en México en materia de Administración del Uso del Suelo Urbano, destacando por su predominio las experiencias jurídico-administrativas de España, Francia e Inglaterra.

En el tercer capítulo, se estudia la Administración del Uso del Suelo Urbano dentro del proceso de urbanización y metropolización de la Ciudad de México, a partir de sus antecedentes históricos hasta el periodo que se analiza en 1993, incluyendo datos estadísticos.

El cuarto capítulo, contiene la recopilación jurídica aplicable al Distrito Federal en materia de uso del suelo hasta 1993, teniendo como máxima expresión la Constitución de nuestro país, hasta llegar a la reglamentación urbana del estudio de caso de la Delegación Miguel Hidalgo.

En el quinto capítulo se analizan las condicionantes sociales, políticas, económicas y jurídico-administrativas que generaron la realización de los Programas de Desarrollo Urbano de las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, ZEDEC, así como las condicionantes particulares de la Delegación Miguel Hidalgo donde se ubica la colonia Polanco.

El capítulo sexto contiene la definición de las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, ZEDEC, así como el procedimiento para su trámite, aprobación y legalidad para su publicación.

Finalmente, el capítulo séptimo se refiere al estudio de caso de la Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC Polanco, que incluye datos históricos y generales de la colonia y un breve análisis de su urbanización; el proceso de revisión del Programa Parcial Delegacional versión 1987; el proceso de aprobación de la ZEDEC; su interpretación; las características de la ZEDEC Polanco por sección y el proceso de regularización de los usos del suelo denominados tolerados. Con el fin de acercarnos lo más posible a la realidad del proceso, en este capítulo se consideró necesario anexar diversos documentos tanto particulares como oficiales, notas periodísticas y datos estadísticos diversos.

Cada uno de estos capítulos al final presenta un apartado de conclusiones sobre la temática tratada, así como de las referencias bibliográficas, con el fin de aportar al lector fuentes documentales, en las que pueda ampliar o aclarar aspectos específicos por tema, el desarrollo de conclusiones en cada capítulo pretende facilitar inmediatamente después de la lectura, la opinión que para el investigador resulto relevante.

Para reconstruir el proceso a través del cual se declaró a Polanco como Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC, tuve que consultar fuentes numerosas y dispersas (bibliográficas, hemerográficas, jurídicas, entrevistas, volantes, fotografías, planos, folletos), en especial documentos y reproducciones administrativas (notas informativas, listados, reportes, oficios, escritos particulares, informes), que fueron muy útiles para tener una idea más clara, sobre las acciones y los agentes participantes en este proceso de planeación territorial a nivel local.

Cabe mencionar, que la selección de este objeto de investigación, fue condicionada por un periodo mayor a tres años, que incluyó la participación directa en el proceso de revisión, elaboración, aprobación, publicación y regularización de predios de la Colonia Polanco, que en la práctica, significó una gran experiencia profesional y oportunidad para aplicar los conocimientos adquiridos en mis estudios académicos, en una situación real compartida con los servidores públicos de la Delegación Miguel Hidalgo y con los vecinos y su representación formal de Polanco, en un acto de gobierno hasta ese momento único en la planeación y Administración del Uso del Suelo Urbano en el Distrito Federal.

## CAPITULO PRIMERO

### CONSIDERACIONES GENERALES

En este primer capítulo analizamos desde un enfoque teórico-histórico, el marco de referencia del objeto de investigación que nos hemos propuesto sobre la Administración del Uso del Suelo Urbano, por tanto, a través de un análisis general se analizará el "suelo" desde su concepción como parte de la naturaleza, su importancia en el estudio del desarrollo de las ciudades y del urbanismo, hasta su proceso de valoración económica en el sistema capitalista.

#### I. LA NATURALEZA CONDICION Y SOPORTE GENERAL DE LA SOCIEDAD HUMANA

En la naturaleza encontramos toda existencia terrenal (animal, mineral o vegetal) y el hombre como ser material forma parte de ella. Dentro de la naturaleza evolucionan y se desarrollan todas las formas de vida en sus diferentes aspectos, desde los cuerpos microscópicos hasta los grandes sistemas ecológicos.

La historia de la naturaleza como soporte y condición general de toda existencia social, es aquella de su transformación por las sociedades históricamente determinadas, el hombre le imprime un carácter social al dominarla y utilizarla para satisfacer sus propias necesidades. La sociedad global humana forma parte del ambiente y su evolución está condicionada por la naturaleza.<sup>1</sup>

Socialmente la naturaleza se transforma en función de las formas económicas asimiladas. Los soportes materiales de la vida social, responden a la necesidad de servir de condición física particular para el desarrollo de una formación social concreta y se transforman a través de la historia, cambian de un país a otro, tienen una evolución propia en cada formación social y están determinados por los intereses y necesidades de las diversas clases sociales.

Antes de la aparición del hombre, la naturaleza integrada por las formaciones geológicas, el clima, los ríos y lagos, la flora y la fauna, contenía todos los elementos para transformarse en soporte general del género humano. El suelo como parte de la naturaleza, era considerado como un elemento más del entorno natural. Para el hombre, la naturaleza siempre ha representado el soporte básico de su subsistencia, como lo representan los pueblos recolectores, pescadores y cazadores

El hombre desde hace aproximadamente 25.000 años a.C., hasta el inicio del neolítico, subsistió partiendo de bases similares a la de los otros animales, recolectando los alimentos que encontraba en la naturaleza en forma de frutos, raíces y nueces, más tarde, se alimentaban de otros animales y de la pesca. Las sinuosidades del suelo las utilizaban como alojamiento y protección aprovechando las formas que caprichosamente proporcionaba la propia naturaleza<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Vitale, Luis. *Hacia una Historia del Ambiente en América Latina*, México, Editorial Nueva Imagen, 1983, p 21.

<sup>2</sup> Los pueblos primitivos no tienen propiedad individual, pues no tienen ningún sentimiento de individualidad. "Los primitivos no pueden entender que la tierra sea propiedad individual e inalienable. Lo que puede concederse a los individuos y pasa de uno a otro, es el uso del suelo y la apropiación de sus frutos, pero nada más, de hecho, la tierra pertenece al grupo social en su totalidad, es decir a los

El salvajismo como primer estadio de desarrollo de la humanidad, transcurre desde unos cien mil hasta tres mil años antes de nuestra era. Con el descubrimiento del fuego, los pueblos primitivos no sólo lo utilizaron para cocinar, sino también para fabricar herramientas. Dichos instrumentos, resultaban necesarios para realizar las actividades de caza y pesca, empleando soportes materiales naturales, como el hueso, el marfil, las maderas, las piedras, para fabricar arpones, punzones, anzuelos, etc.

Por las necesidades de la caza y la pesca surgió una forma de cooperación, tanto en la recolección como en la distribución de los alimentos. También se inicia la transformación voluntaria de la naturaleza en función de las necesidades sociales de reproducción de la especie humana, a través de la domesticación de animales y de la agricultura (suelo cultivado).

En la comunidad primitiva, las condiciones de subsistencia se dan a través de los soportes materiales que el hombre utiliza de la naturaleza, para defenderse del entorno natural que lo rodea, utilizando su capacidad para fabricar y emplear instrumentos de trabajo, mediante la combinación de palos, piedras y otros elementos que le permiten forman empalizadas, chozas, cuevas artificiales, etc. Sus incentivos tienen un sentido solidario de grupo, para satisfacer las necesidades, principalmente de la familia.

Los pueblos recolectores, pescadores y cazadores se encontraban integrados a la naturaleza, se adaptaban a su proceso natural. La caza y la pesca no causaban daños irreparables al ecosistema. Estos pueblos, tenían asentamientos nómadas, que al abandonar los lugares donde se ubicaban, permitían la autorregulación del ecosistema, por tanto, el suelo que ocupaban como soporte físico para su alojamiento no se veía afectado.

Las fuerzas productivas en el régimen de la comunidad primitiva dieron lugar a las correspondientes relaciones de producción, teniendo como base la propiedad comunal y relaciones de colaboración mútua entre los hombres, ligadas con dicha propiedad, ya que por los rudimentarios instrumentos de producción, sólo colectivamente podían contrarrestar a la naturaleza.

En las sociedades primitivas los hombres vivían en colectividades: comunidades gentilicias, en las que se agrupaban por parentesco. Trabajaban juntos la tierra comunal con utensilios comunes, tenían una vivienda en común, en la que se resguardan de la interperie y de las fieras salvajes, los productos obtenidos, se repartían por igual.

En la comunidad primitiva, el hombre dejó de ocupar objetos naturales (palos y piedras) como instrumentos de protección y trabajo, sustituyéndolos por otros, que en un principio eran toscos utensilios de piedra, madera, hueso y cuerno (hachas, cuchillos, cinceles, lanzas, anzuelos, etc), posteriormente éstos se fueron perfeccionando, surgiendo nuevos utensilios y medios de trabajo: el arco y las flechas, barcas, trineos, etc.

Junto al perfeccionamiento de los utensilios de trabajo se desarrolló y perfeccionó la actividad productiva de los hombres. De la recolección de productos que proporcionaba la naturaleza (frutas, bayas y hierbas comestibles) el hombre pasó a cultivar plantas, a la agricultura; y de la caza de animales salvajes pasó a domarlos y domesticarlos, a la ganadería.

Con el perfeccionamiento de los instrumentos de trabajo (el arado con reja metálica, el hacha de bronce o de hierro, etc.) se hizo el trabajo más productivo. Sobrevino la primera gran división social de trabajo: la ganadería se separó de la agricultura. Posteriormente surgió la artesanía (fabricación de herramientas, armas, vestidos, calzado, etc.) que también se separó de otras actividades, formándose como una rama independiente de la producción. Así empezó a desenvolverse el intercambio de los productos del trabajo.

Como consecuencia del aumento de la productividad del trabajo, la comunidad gentilicia empezó a disgregarse en familias, dando lugar a: la propiedad privada. La familia empezó a ser propietaria de la tierra y de los medios de producción. Como el trabajador empezó a producir más de lo que necesitaba para su propia subsistencia, apareció la posibilidad de apropiarse del producto excedente y por tanto, de la explotación, lo que generó el enriquecimiento de unos miembros de la sociedad a expensas de otros.

En la medida en que se fortalecían la propiedad privada y el intercambio, se incentivó el proceso de disgregación de la comunidad gentilicia, la ocupación del suelo fue transcurriendo con mayor intensidad de acuerdo a las necesidades sociales. La igualdad primitiva cedió el sitio a la desigualdad social, apareciendo así las primeras clases antagónicas: esclavos y esclavistas.

A la sociedad primitiva le siguió la sociedad esclavista, los utensilios de madera y piedra pasaron al uso de los metales: primero a los de bronce y luego a los de hierro, elevando el nivel de producción en la agricultura y ganadería, así como en la especialización en la horticultura, fruticultura y minería. La tierra va adquiriendo una importancia relevante por los recursos que aporta la sociedad, entonces, ya no es sólo un elemento más de la naturaleza como en la comunidad primitiva, ahora es el soporte físico material de la producción.

Prosiguió el proceso de división del trabajo y de ocupación del territorio con base a la producción artesana que se fue dividiendo en varias ramas: talleres de elaboración de metales y armas; alfarerías, confección de vestidos y calzado; herrerías, alfarerías, tenerías, etc. Se desarrolló vastamente la construcción, la arquitectura naval y la técnica militar, surgieron más ciudades y se desplegó el comercio.

La base de las relaciones de producción de la sociedad esclavista era la propiedad completa sobre los medios de producción y sobre el esclavo mismo, que poco a poco se fue sublevando, surgiendo así la sociedad feudal, en esta época precisamente los hombres empezaron a emplear la energía del agua y del aire en ayuda de su fuerza muscular: emplearon molinos de agua y viento, barcos de vela, etc. Aprendieron a obtener hierro dulce del colado, inventaron el papel, la pólvora, la imprenta e hicieron toda clase de descubrimientos que significaron un gran avance en la historia de la humanidad.

En el feudalismo la artesanía siguió su desarrollo, hubo un progreso notable en la producción textil, aumentó la especialización del trabajo artesano, aumentó la variedad en la agricultura y se extendió la ganadería. El uso del suelo se diversificó principalmente en tierras para el cultivo y para la artesanía. Las bases de las relaciones de producción estaban en la propiedad feudal sobre los medios de producción, y ante todo, sobre la tierra y la propiedad incompleta sobre el campesino siervo.

Con los descubrimiento geográficos de fines del siglo XV y comienzos del XVI (América, ruta marítima a la India, etc), se formó el mercado internacional. La manufactura vino a sustituir al taller artesano, que concentraba bajo un mismo techo a un considerable número de operarios, artesanos libres

sumamente explotados. A partir de la manufactura nació otro modo de producción: el capitalismo y sus clases sociales contrapuestas: la burguesía y el proletariado, desde entonces el uso del suelo en las ciudades estaba en función del modo de producción capitalista.

El suelo y los productos materiales (o soportes materiales) que proporciona la naturaleza, encuentran su máximo desenvolvimiento en la ciudad capitalista, la cual absorbe los recursos del campo (incluyendo el suelo) como forma de apropiación directa de la naturaleza.

En el sistema capitalista el suelo tiene mayor preponderancia como soporte físico-material, con todas sus características naturales y sociales (propiedad jurídica, normatividad reguladora, carácter económico como mercancía, fuente de rentas del suelo, precio, valoración ideológica, etc.), y adquiere mayor relevancia cuando se vuelve soporte de una unidad productiva: la fábrica.

Los soportes materiales encuentran una determinación formal y estructural en las características del suelo-soporte como naturaleza: relieve, topografía, vegetación, clima, resistencia, etc., que varía en función del desarrollo histórico social de las fuerzas de producción. Es decir, el suelo-soporte como realidad económica, adquiere una categoría de mercancía y una condición de soporte físico como naturaleza, donde se generan los soportes materiales.

Los soportes materiales y su producción, cambio y distribución social, definen los límites del uso, goce y disposición social del funcionamiento económico de la naturaleza. Para cada modo de producción, las categorías económico-sociales concretas son diferentes, así como la ubicación en ellas de los soportes materiales, el suelo y sus combinaciones.

La totalidad de los soportes físicos están regidos por el funcionamiento total de la sociedad, los soportes materiales no funcionan en forma aislada, requieren constantes combinaciones para dar lugar a un tipo de existencia social.<sup>3</sup>

El hombre no puede existir sin alimentos, vestidos, viviendas y otros bienes materiales, ya que la naturaleza no se los brinda ya preparados, por tal motivo, el trabajo, se vuelve una necesidad natural del hombre, para la producción de bienes materiales, y en el caso de la tierra como un recurso material que forma parte de la naturaleza, también requiere del proceso de trabajo de los hombres para convertirla en suelo urbano.

En el capitalismo contemporáneo, además de la legislación sobre la propiedad del suelo, existe una amplia gama de regulaciones sobre los soportes materiales que nacen y se crean en él, como reglamentos de construcción, planes urbanos de usos del suelo, cesiones de tierra, programas de regularización territorial, etc.

En la medida que cada edificación y su suelo-soporte tienen un funcionamiento social, adquieren una característica particular y física. En la sociedad capitalista, los soportes materiales son, a la vez, valores de uso y valores de cambio, como valores de uso satisfacen alguna necesidad social y como valores de cambio son mercancías, resultado de un proceso de valoración del capital.

La propiedad privada del suelo en el capitalismo, garantiza la existencia de rentas sobre la apropiación de la tierra rural o urbana, convirtiéndola en mercancía, como fuente de ganancia monetaria.

<sup>3</sup> Pradilla Cobos, Emilio. *Contribución a la Crítica de la "Teoría Urbana"*. México, UAM, 1984, pp 83-96.



El suelo soporte y los soportes materiales que se crean en él, como cualquier otra mercancía en la sociedad capitalista, son objeto de la relación de intercambio. El suelo-soporte en sus diferentes aspectos, desde el suelo sin adecuar, hasta los terrenos en "fraccionamientos", "urbanizaciones" o "lotificaciones" listos para la construcción y los soportes materiales, desde una vivienda, hasta una ciudad, forman parte del intercambio capitalista.

El suelo-soporte actúa como medio de producción por los recursos naturales que ofrece, a través de su apropiación se busca el beneficio privado, por lo que se genera una racionalidad depredadora. El capital se dirige a la naturaleza para extraer materias primas naturales, para transformarlas en mercancías y cumplir con ello la función del modo de producción capitalista.

La dominación del hombre sobre la naturaleza ha seguido un patrón de depredación provocando su destrucción y que ha ido en aumento desde la sociedad primitiva hasta nuestros días. Es así como los soportes materiales y sus combinaciones, son materia extraída que vuelve a la naturaleza, pero modificada (en forma de basura o desechos tóxicos), la tierra también es modificada por el hombre quien le da un uso y ocupación de acuerdo a sus propias necesidades.

Desde el punto de vista de la ocupación del suelo por el hombre, la naturaleza ha proporcionado el espacio donde se realizan todas las actividades humanas. El soporte físico es el suelo y constituye el territorio geográficamente identificado para dichos fines. En él, se han desarrollado dos tipos básicos de asentamientos humanos: rurales y urbanos.

Los asentamientos rurales se originan en el campo y la tierra es su soporte físico. Su base económica se realiza sobre actividades del sector agropecuario. La tierra como suelo-soporte físico natural, es el principal medio de producción para la agricultura y es medio de producción secundario de la manufactura.

Los asentamientos urbanos se desarrollan principalmente en la ciudad y el suelo es su soporte físico. Su base económica se realiza sobre actividades de la industria y los servicios. La mayor parte de los asentamientos urbanos se desarrollan a partir de los asentamientos rurales, y su forma de organización difiere principalmente por el tipo de economía que los caracteriza.

Como ya se mencionó, la ciudad se refiere a un tipo de asentamiento urbano, integrado por una comunidad humana en un medio físico en continua interrelación.<sup>4</sup> En la ciudad prevalece una concentración desigual de soportes materiales, para el desarrollo de la producción, distribución, intercambio y el consumo.

El medio físico de una ciudad, tiene componentes naturales y artificiales, la forma natural son los elementos fijos necesarios que aporta la naturaleza, como es el clima; el agua, el suelo, el relieve, la flora y la fauna, entre otros. Y los elementos artificiales, son aquellos creados por el hombre para poderse desarrollar, como son: las redes de comunicación, transporte, espacios adaptados para la vivienda, industria, el equipamiento, las calles, plazas y jardines.

---

<sup>4</sup> Schjetnam, Mario, Calvillo, Jorge y Peniche, Manuel. *Principios de Diseño Urbano/Ambiental*. México, Editorial Concepto, 1984, p. 6.

Entre los componentes naturales de una ciudad sobresalen: el clima, como regulador del sistema natural; la conjunción de la temperatura, humedad, vientos y precipitación pluvial, regulan en forma determinante la naturaleza y cualquier variación repercute en otros aspectos como en el suelo y la vegetación; la geología, es la base y sustento de los procesos naturales, indican el tipo de ecosistema que se puede desarrollar en una zona determinada, dadas las fallas en el suelo y subsuelo, las zonas sísmicas, los tipos de suelos y el relieve; el agua, tanto la superficial (escurrimientos, ríos y lagos), o los mantos acuíferos del subsuelo, como la vegetación y la fauna, conforman los elementos naturales que en muchos casos condicionan y definen la ubicación y la posibilidad de crecimiento de los asentamientos humanos.

En relación a los componentes artificiales, los habitantes de una ciudad realizan diversas acciones, tales como: trabajar, recrearse, trasladarse, comerciar, habitar o hacer uso de servicios. Estas actividades de población, generan o requieren: redes, medios de comunicación, espacios adaptados y la accesibilidad a estos elementos, todos ellos contruidos por la intervención del hombre.

El conjunto de estos elementos interactuando conforman la estructura urbana. Una simplificación de la estructura urbana, se puede explicar de la siguiente manera: Las actividades que la población realiza (habitar, trabajar, comerciar, estudiar, etc.) se llevan a cabo en espacios adaptados para cada tipo de actividades (viviendas, fábricas, comercios, parques, etc.). Estos espacios son abastecidos por las redes (agua, electricidad, drenaje, etc.), haciendo posible que estas actividades se lleven a cabo. La población y las mercancías se mueven conectando las diferentes actividades (casa, trabajo, escuela, comercio, etc.). Este movimiento se hace a través de los medios de transporte y vialidad (comunicación). La accesibilidad se genera a partir de la posición de estos elementos dentro de la ciudad, generando dificultades o facilidades para que se interrelacionen.<sup>5</sup>

La anterior descripción ha tenido variantes, tanto por las características particulares de las formaciones sociales a través de la historia, como por la ubicación geográfica en la que se han desarrollado las ciudades. En el punto subsecuente, se analizará desde una visión histórica general, el desarrollo de la ciudad y las ideas que alrededor del análisis de ésta, han formado diversas escuelas del conocimiento.

---

<sup>5</sup> *Ibid.* p 27.

## II. ANALISIS HISTORICO DE LA CIUDAD

A través de la historia, los lugares donde se ha establecido una ciudad han tenido gran relevancia, tanto por el tamaño de su población como por ser su territorio la cuna del desarrollo económico, político, social y cultural de un país. Motivo por el cual resulta de importancia para este trabajo, conocer el proceso de desarrollo y crecimiento de la ciudad en diferentes épocas y lugares, para poder ubicar las características e importancia que ha tenido el uso del suelo en ellas.

El estudio de las primeras civilizaciones parte de las culturas "muertas" de la Edad de Bronce: Mesopotamia, Egipto e India, a partir de las cuales se desarrolló la cultura occidental, el análisis del proceso histórico del establecimiento de las ciudades, muestra claramente que el uso del suelo ha tenido diferentes características, es así que en las primeras ciudades identificadas, como en el caso de Mesopotamia las ciudades son altamente populosas y el uso del suelo adquiere rasgos de poder y subordinación.

En Mesopotamia existe la tendencia de crear acrópolis religioso-palatinas, que dado su terreno llano tienen que elevarse sobre plataformas artificiales. A la sombra de las gigantescas construcciones del templo-palacio, se apiñaba la ciudad, en condiciones físicas y morales de subordinación.

La construcción, no sólo de las ciudades sino también de los templos, era de elementos latéricos, adobe y ladrillos de arcilla, secados al sol y los ladrillos cocidos en hornos sólo eran utilizados para el revestimiento de las murallas o en palacios y templos.<sup>6</sup>

Estas ciudades aumentaron en tamaño y sufrieron cambios en su estructura, estos procesos culminaron con las ciudades-estado sumarias en el año 3000 a.C., caracterizadas por la concentración de miles de habitantes, complejas religiones, fortaleza en su estructura de clases política y militar; tecnología avanzada y amplios contactos comerciales, entonces el uso del suelo se fraccionó adecuándose a la estructura económica y social de la época.

A principios del siglo IV a.C. en la época de Nabucodonosor, Babilonia era una ciudad atravesada por los ríos Trigris y Eufrates y en el año 680 a.C., se convirtió en una ciudad estructurada con arreglo a una retícula y quedó dividida en dos partes por el encauzamiento del río, mediante terraplenes pétreos comunicados por un puente.<sup>7</sup>

Babilonia llegó a albergar cerca de un millón de habitantes sobre 800 hectáreas de terreno, rodeadas por 10 y 8 kilómetros de muralla interior. El suelo era el segundo soporte comercial después del agua.

Por los escritos y arqueología de los Egipcios, a las ciudades de Mesopotamia le siguieron las del Valle del Nilo: Memfis, Tebas, Tell-El-Amarna principalmente, formadas por conjuntos de templos y palacios, alrededor de las cuales vivía el pueblo.

Las ciudades de los egipcios funcionaban como centros políticos y religiosos. Contaban con una planificación cuidadosa y abierta, con amplias avenidas, parques y edificios construidos a base de

<sup>6</sup> Chueca Goitia, Fernando. *Breve Historia del Urbanismo*. Madrid, España, Editorial Alianza, 1985, p 95.

<sup>7</sup> Morris, A.E.J. *Historia de la Forma Urbana. Desde sus Orígenes hasta la Revolución Industrial*. Barcelona, España, Colección Arquitectura y Perspectivas, Editorial Gustavo Gilli, 1984, p 257.

granito. La mayoría de la población se asienta en callejones sin ninguna ordenación. Estas ciudades llegaron a albergar cerca de 750,000 habitantes.

Más tarde, surgen grandes asentamientos humanos en el subcontinente Indio, alojándose a las orillas de sus dos principales sistemas fluviales, a saber, en las cuencas del Indo y del Ganges ubicados al oeste y este, respectivamente.

Los vestigios arqueológicos parecen indicar que el asentamiento urbano comenzó en la cuenca oriental del Indo, donde las condiciones pudieron haber sido muy similares a las de Mesopotamia y regiones adyacentes, para posteriormente difundirse hacia el Ganges.

Aproximadamente en el año 2,500 a.C. en el Valle del Indo surgieron las ciudades de la cultura Harappa, una llamada del mismo nombre que existió entre los años 2150 y 1750 a.C., situada a unos 6500 kilómetros al noreste, en Punjab, junto al río Ravi, un afluente del Indo.

Otra ciudad de importancia de esta cultura es Monhejo-daro, que sitúa la civilización madura de Harappa entre los años 2154 y 1864 a.C., se ubicaba en la orilla izquierda del Indo a unos 5 kms. del río Indo.

Cada una de estas ciudades se componía de una forma básica común denominada "ciudadela", que constituye el núcleo urbano principal, y las "ciudades bajas", donde se alojaba la población, el uso del suelo era muy específico para la vivienda y el comercio en estas ciudades.

Las ciudadelas se encontraban en los puntos más elevados y mejor dotados, se erigen sobre elevadas plataformas de ladrillos de adobe y están protegidas con murallas, para alojar y proteger a la población de las crecidas del río y de los ataques enemigos.

Las ciudades bajas poseen trazados en retícula más o menos regular; las alineaciones de las calles son de norte a sur y de este a oeste, las cuales conducen a la ciudadela, carecen de grandes avenidas y de sistemas amurallados.

A las ciudades del Indo, le siguieron las de la región oriental del Mediterráneo y Europa con la aparición de las ciudades griegas y las ciudades romanas.

Los factores geográficos determinaron la organización urbana de la cultura griega en los siglos VI al III a.C. La topografía favoreció la distribución de las ciudades-estado cada una de ellas independiente, con áreas de influencia propias y separadas entre sí por costas y cadenas montañosas. Estas ciudades se componían por un núcleo urbano donde habitaban los gobernantes, sacerdotes e intelectuales y estaban rodeadas por comunidades agrícolas subsidiarias. La ciudad dependía del campo.<sup>8</sup>

En las ciudades-estado griegas aparecen nuevos elementos urbanísticos, donde existe mayor participación del pueblo en los asuntos de la comunidad, los ciudadanos adquieren la calidad temporal de ciudadanos libres e iguales. Las ciudades-estado sagradas de los griegos, también se les denominaba "polis".

---

<sup>8</sup> Sobrino, Jaime. *Gobierno y Administración Metropolitana y Regional*, México, INAP, 1993, p 25.

Las principales ciudades griegas tenían figuras ortogonales como: Mileto, Prienne, Cnido, Olynto, Efeso, Magnesia y Gerasa (todas en el Asia Menor), Mileto llegó a tener en el siglo I a.C. entre 80.000 y 100.000 habitantes y Prienne sólo contaba con una población máxima de 4.000 habitantes.

Fue hacia el siglo V que Hipodamos de Mileto, realizó importantes teorías de planificación para la reconstrucción de las ciudades, como es el caso de Atenas. Mileto propuso que las ciudades debían obedecer un plan en forma de empujillado regular, a base de calles que se entrecruzaban, formando manzanas regulares, cuidando el sentido de la orientación; las calles, plazas y avenidas eran un medio de servicio para los ciudadanos.<sup>9</sup>

La ciudad de Atenas fue fundada aproximadamente en el año 1581 a.C., cuando se estableció el culto a Atenea Promakos. Las principales edificaciones de Atenas, eran el acrópolis y el ágora. El acrópolis conservaba su función de recinto religioso y era una de las mejores fortalezas del mundo antiguo y en el ágora se realizaba la mercadería y era centro de reunión de los ciudadanos.

Cuando la ciudad de Atenas se convirtió en una importante potencia naval, en el año 456 a.C. en tiempos de Pericles, se construyó la denominada "Muralla Larga", la cual comunicaba a la ciudad con su base naval ubicada en el puerto de Pirineo. La muralla norte tenía una longitud de 7.2 kms. y la muralla sur 6.4 kms

Para los griegos el urbanismo era el arte de lo práctico, las obras arquitectónicas eran reconocidas como "artísticas" en todo su esplendor. Cabe mencionar cuatro creaciones arquitectónicas que tienen fama universal: El Partenón (447-432); Los Propileos (437-432); El templete de Niké Aptera (426) y el Erecteion tripartito (420-393).

La historia de las ciudades romanas tienen tres periodos: La Monarquía (753-510 a.C.); La República (509-2 a.C.) y el Imperio Romano (27 a. C. a 330 d.C.).

Por su importancia destacan las ciudades del imperio Romano que constituyen desde el principio, la base misma del Estado. La organización política es esencialmente municipal, se crea el ayuntamiento. El campo no es otra cosa que el territorio de la ciudad; solo produce para ella.

El trazo de la ciudad se debe a los campamentos militares, los romanos se distinguían por ser prácticos y organizados. Las ciudades militares eran las más regulares, tenían un perímetro rectangular o cuadrado, amurallado y el recinto estaba dividido por dos ejes principales, un foro equivalente al ágora griega, templo mayor, el teatro y los baños públicos.

Lo más destacado de los romanos fue la prestación de los servicios públicos, como el alumbrado público, alcantarillado, construcción de avenidas, puentes, acueductos y termas, jamás vistos con anterioridad, así como reglamentos de construcción, higiene y tránsito. Ejemplo de lo anterior fue la ciudad de Roma, que llegó a albergar alrededor de un millón y medio de habitantes.

En gran parte la tecnología y la cultura de los Romanos, sirvieron de base para el imperio Arabe y Bizantino, esencialmente para sus más importantes centros industriales de oriente, como Alejandría, Constantinopla, Antioquía, Damasco, El Cairo y Bagdad.

---

<sup>9</sup>Gallion, Arthur. *Urbanismo, Planificación y Diseño*. México, Editorial Continental, 1965. p 104.

Por todas partes donde el Estado Romano se estableció, fundó ciudades haciendo de ellas los centros administrativos con un personal numeroso de funcionarios que sostenían relaciones de mercadería y comercio con la población provincial.

A los romanos se debe la expansión de la ciudad-estado, hasta convertirla en un imperio mundial auténtico. La expansión y caída del Imperio Romano es un ejemplo de la duración de vida de las ciudades, así como del desarrollo y declinación de los imperios.

A las ciudades romanas les siguió el nacimiento de las ciudades más antiguas de China: Anyang y Cheng Chou alrededor de 1.500 a.C. y después el "Gran Camino de Seda" que partía desde China al Turkeistán rodeado por ciudades como Suchow, Khotán y Kashgar, así como Nankín y Cautón que más tarde formarían lo que hoy conocemos como Pekín.

Los asentamientos humanos de China, tienen sus orígenes en la cuenca del Río Amarillo, y a medida que sus imperios se fueron fortaleciendo, crecieron en tamaño y esplendor sus ciudades.

Después de las ciudades de China cronológicamente le siguieron las de Mesoamérica con el surgimiento principalmente de la cultura azteca situada en la porción central del Valle de México; la cultura maya ubicada al sur de México y en las junglas de Guatemala y Honduras, y en la región andina con la cultura inca en las costas y altiplanos del Perú.

El Imperio Azteca se conformaba por una población de diferentes grupos concentrados en el Valle de México. El cual fue precedido por otras culturas con actividades urbanas entre las que destacan la zapoteca en Monte Alban y la olmeca en la zona costera de hoy Veracruz y Tabasco, así como las culturas teotihuacana, tolteca, entre otras.

El asentamiento principal de las islas del Lago de Texcoco era Tenochtitlan, fundada en 1325 d.C. y otra pequeña isla llamada Tlatelolco habitada aproximadamente desde el año 1200 d.C.

En el reinado de Moctezuma (1440-1468), los aztecas ampliaron sus fronteras y Tenochtitlan se convirtió en la capital política, militar, religiosa y cultural. Por las características de su funcionamiento y organización, Tenochtitlan tenía el carácter de ciudad-Estado.

En la estructura político-gubernativa de la Gran Tenochtitlan la figura principal era el "tlatoaani"<sup>10</sup> con facultades de máximo legislador, máximo juez y jefe militar, y como representante de los Dioses, entre sus deberes estaba el hacer la guerra, proteger al pueblo, la administración del estado, designar funcionarios y dictar leyes.

La ciudad de Tenochtitlan se organizaba en calpullis o barrios, los calpullis además de ser una forma de definición territorial, presentaban funciones de organización social y de uso del suelo, cada calpulli estaba presidido por un jefe (calpuleque), éste administraba el calpulli y repartía las actividades entre sus miembros.

La ciudad poseía dos espléndidos complejos arquitectónicos, el recinto sagrado que data de 1407, el Palacio Real de Moctezuma y la plaza pública, las cuales se ubican en el centro de la ciudad. El otro, en

---

<sup>10</sup> También denominado Rey, Monarca o Jefe Supremo como Tecutli. Chavero, Alfredo. *Historia Antigua y de la Conquista, México a través de los Siglos*. Tomo I, México, Editorial Cumbres, 1967.

Tlatelolco con su gran templo al Dios de la Guerra, Huitzilopochtli. Tenochtitlan llegó a tener 300.000 habitantes.

Dos procesos determinaron el desarrollo de la ciudad de Tenochtitlan, primero, la progresiva desecación natural del lago y segundo, la formación de chinampas o islas flotantes destinadas al cultivo intensivo. Bernal Díaz del Castillo, uno de los hombres de Cortés, escribió después de contemplar la ciudad "que no sabía qué decir ni si lo que aparecía ante nosotros era real, pues, a un lado, en tierra firme había grandes ciudades y en el Lago otras tantas más; el lago propiamente dicho estaba atestado de canoas, y en la calzada había muchos puentes de trecho en trecho, y enfrente nuestro se alzaba la gran ciudad de México"<sup>11</sup>

La cultura maya tuvo su apogeo en el denominado período clásico (300 a 900 d.C.), sobresalen las ciudades de Chichen-Itzá, Uxmal, Tical y Tulum.

Las ciudades mayas se caracterizan por la existencia de varios complejos de edificios interconectados con calzadas destacando los templos en pirámide construidos a base de bloques de piedra caliza, no obstante, el grueso de la construcción lo absorbían los palacios, estructuras de una sola planta que contenían estancias, algunas veces hasta varias docenas en el mismo edificio.

La cultura inca de la región andina en el Perú tuvo su esplendor entre los años 1000 al 1493 d.C., desarrollando núcleos urbanos en la mayoría de los valles, destacando los asentamientos de Chan-chan junto al pacífico que llegó a ser la capital de un reino de cierta importancia, las ruinas abarcan unos 15 kms. cuadrados y Machu Pichu en la zona andina.

El imperio inca propiamente dicho de 1440 a 1532 d.C., se desarrolló a partir de su capital el Cuzco, situada en una sierra entre los ríos Huatanay y Tullumayo, con la fortaleza de Sacsahuamán en el nivel más alto.

Posteriormente, en los siglos VIII, IX y X d.C. los musulmanes propagaron el islamismo desde el Mar de China al Océano Atlántico, dominando Persia, Siria, Egipto, el norte de Africa, España y casi toda la península ibérica.

Para esta cultura, la ciudad es considerada el centro del universo, donde todo queda sometido a la obediencia religiosa y política del poderoso señor: el Califa de Bagdad, quien profesaba el monoteísmo más puro: "obedecer a Alá y obligar a los infieles a obedecer". Mahoma es su profeta. La religión fue la base de la sociedad política, la iglesia y el Estado forman una sola unidad.

En oriente los principales centros urbanos de los musulmanes eran: Damasco, Fustat (El Cairo), Samarra y Bagdad. La Meca era considerada la "Madre del Mundo" y Bagdad "El Paraíso Terrestre".

En términos generales la ciudad islámica es funcional y arquitectónicamente tiene formas simples y toscas. El propósito de la ciudad se encierra en una construcción destinada para adorar al Dios Supremo, Alá, y difundir su máxima ley el Corán, a efecto de que sus mandatos fueran cumplidos.

Con el islamismo se da una regresión frente a las ciudades del mundo clásico, ya que en la ciudad de los musulmanes faltan el ágora, los circos, los estadios, teatros, etc. Lo único que conservaron fueron

<sup>11</sup> Morris. *op.cit.* p 355.

los termas dedicados al baño que era considerado una de las manifestaciones más importantes de la relación social.

Las construcciones del Islam eran siempre distintas, pero la estructura de la ciudad era siempre la misma. Eran ciudades sin plano, amasijo de edificios, caseríos compactos, con sus terrazas y patios como únicos espacios abiertos.

La ciudad secreta del Islam no tiene calles, más bien parecieran callejuelas de distintos anchos, que asemejan laberintos. Todo se construye de adentro para afuera, perdiendo todo valor estructural al espacio colectivo, es decir, la calle. Se crea una enorme cantidad de callejones sin salida, que sólo sirven en forma privada a una pequeña comunidad de vecinos. El musulmán rechaza las calles anchas y continuas por ser exhibicionistas, prefiere las formas estrechas e irregulares de sus calles y manzanas.

Todas las ciudades musulmanas estaban cercadas por murallas y el núcleo principal era llamado "Madina" que encerraba la mezquita mayor "La Madrasa", alcacería y las principales calles comerciales, luego venían los barrios residenciales y por último los arrabales, donde la población se agrupaba de acuerdo a sus oficios y medios de vida, así de esta manera era clasificado el uso del suelo.

En el siglo X d.C. el crecimiento de las ciudades en Europa aumenta y la ciudad medieval se consolida a través de la actividad económica, y el contacto comercial, aprovechando en algunos casos las ya desaparecidas ciudades romanas, renovando las edificaciones para la creación de castillos amurallados y monasterios, conservando el orden de las cosas establecidas por los príncipes eclesiásticos.

Las ciudades de la Edad Media son una aglomeración fortificada, habitada por una población libre que se consagra al comercio y a la industria y que posee un derecho especial y esta provista de una jurisdicción y de una autonomía comunal más o menos desarrollada. La ciudad viene a ser un recinto inmune dentro del país, esto equivale a decir que constituye una persona moral privilegiada. Es decir, la ciudad se constituye sobre la base de los privilegios, teniendo esta condición el burgués y el noble, alejados del villano, del campesino, quien continuara, hasta el fin del antiguo Régimen, y en la mayor parte de Europa, viviendo fuera de la sociedad política.<sup>12</sup>

Desde sus inicios, las ciudades se diferenciaban absolutamente del resto del país y la población urbana dependía en gran medida de la población rural y de la explotación agrícola. El régimen señorial que adoptaba la base de las sociedades agrarias, es el feudalismo. En la época medieval se constituyó jurídicamente el municipio, como una institución democrática.

En la Edad Media se tuvo "un sentimiento cívico, entre los burgueses, todos ellos están obligados a la defensa de la ciudad; a tomar las armas por ella y sacrificar su vida. La burguesía quedó bajo la influencia y la guía de los más ricos. Bajo el nombre de "grandes", de "patricios", tienen en sus manos la administración, la jurisdicción. El gobierno urbano es un gobierno plutocrático, y ya en el siglo XIII, y a fuerza de perpetuarse las mismas familias en el poder, acabará, incluso por convertirse en oligárquico. Ellos crearon la administración urbana, es decir, la primera administración civil y laica que ha conocido Europa. Lo instituyen todo, y abalmente: sistema financiero, contabilidad, escuelas, reglamentos comerciales e industriales, primeros rudimentos de una policía de la higiene, trabajos públicos: mercados, canales, correos, recintos urbanos, distribución de aguas, todo procede de ellos,

---

<sup>12</sup> Pirenne, Henri. *Historia de Europa desde las Invasiones del siglo XVI*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1985, pp 161-162.



quienes también han erigido los edificios que todavía hoy constituyen el adorno de tantas ciudades. Sometidos a los burgueses, el resto de la población urbana se compone de artesanos y son éstos, los que forman, en cada ciudad, la mayor parte".<sup>13</sup>

Hasta el término de la Edad Media ninguna ciudad alcanzaba una población mayor a 100,000 habitantes, las más populares como Milán, Florencia, París y Gante oscilaban alrededor de 50,000 habitantes; las medianas de 20,000 a 50,000 y las pequeñas de 2,000 a 5,000 habitantes.

Con el surgimiento de las ciudades medievales, se consolida la centralización de los actores sociales, tanto en la organización política, como en la organización tecnológica, la ciudad era el centro de residencia de la élite y de los trabajadores especializados, la teocracia era el tipo de clase dominante ya fuera el rey o sumo sacerdote quien era la misma persona, el centro era el lugar más prestigiado por sus edificaciones religiosas y gubernamentales, desde donde se controlaban las vías de comunicación y había una marcada diferencia entre la clase dominante y la clase trabajadora quien vivía alejada de la ciudad.<sup>14</sup>

La ciudad era una comuna con personalidad jurídica propia e independiente. En su aspecto físico, la ciudad medieval se sitúa en lugares difícilmente accesibles, ya sea en colinas, islas, inmediaciones de ríos, cercadas por mantos pluviales para protegerse del enemigo.

El trazo durante la Edad Media en Europa, se caracteriza en la forma llamada por los urbanistas "plato roto", correspondiendo a dos ideas sociales: el feudo y el burgo.

El feudo con su ciudad amurallada, está 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 la de los feudos contiguos.<sup>15</sup>

El burgo<sup>16</sup> es 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 (burgo) o catedral situada en la cima de una loma frecuentemente y siguiendo también los trazos topográficos desarrollan las calles forma irregular hasta llegar a las murallas y al interior se desarrollan las plazas de comercio especializado.

El caso más famoso de todo el urbanismo medieval planificado es el de las Bastidas Francesas, situadas entre el Garona y la Dorduña. La bastida, es un nombre provenzal que viene de bastir y que equivale a plaza fuerte. Todas las bastidas seguían trazos regulares en tableros de damas. Al final de la Edad Media, los Reyes Católicos fundaron algunas ciudades regulares como: Puerto Real (Cádiz) y Santa Fe (Granada) en España.

---

<sup>13</sup> *Ibid.* p 163.

<sup>14</sup> Sjoberg, Gideon. *Origen y Evolución de las Ciudades, en Scientific American, La Ciudad.* Madrid, España, Editorial Alianza, 1982, p 58.

<sup>15</sup> Francia en la Edad Media era centro de lucha entre feudales quienes aumentaron cada vez más sus tierras a medida que los combatientes disminuían en número, hasta quedar finalmente uno solo: Luis XIV, el Rey Sol, momento histórico del absolutismo.

<sup>16</sup> El término "burgo" se aplica a aquellos asentamientos urbanos desarrollados alrededor de un castillo o núcleos alejados fortificados. Los burgos se crean por orden de la autoridad del gobierno central, con el fin de controlar puertos de montaña, cabezas de puentes y otros lugares de importancia estratégica. Su forma típica es la de un núcleo formado por un castillo en el punto más elevado del terreno dominando a la ciudad civil que se apaña dentro de sus propias fortificaciones." Morris, *Historia de la Forma Urbana, op.cit.* p 169.

A la Edad Media, le siguió la época del Renacimiento en Italia del siglo XV al XVIII. La arquitectura renacentista (precursora del urbanismo) sucedió a la arquitectura gótica de los siglos XIII y XIV, que fue esencialmente francesa, aunque se extendió fuera de Francia por conducto de la iglesia, por ser ante todo religiosa, la invasión del gótico se caracterizaba por la irregularidad y dispersión del espacio (regularmente estrecho) y por sus pintorescos volúmenes asimétricos, en sus palacios y castillos.

El término “renacimiento” significa literalmente, “volver a nacer”, es decir, es un resurgimiento de la antigüedad romana y griega expresada a través de la arquitectura y de las bellas artes, la pintura, la escultura, la literatura y el urbanismo.

El Renacimiento se propaga en ciudades como: Milán, Florencia, Roma, Venecia, Inglaterra, Alemania del Sur, Brujas, Amberes, Cádiz, Lisboa y otras. La Europa del siglo XV no estaba superpoblada y en el siglo XVI habitaban 40 personas por kilómetro cuadrado en las ciudades más pobladas.

El urbanismo en el Renacimiento, tiene cuatro periodos: Primer Renacimiento (1420-1500), Renacimiento Tardío (1500-1600), Barroco (1600-1765) y Rococó o Neoclásico (1750-1900).

En el trazado de las ciudades del Renacimiento, prevalecen la forma octogonal y el cerco de murallas para defenderlas de los vientos, así como grandes torres circulares que se edificaban en cada ángulo del octógono por razones de índole militar de control y defensa. Las ciudades son radio-céntricas con perímetros pentagonales, sexagonales y octagonales, casi circulares.

Los componentes fundamentales del planeamiento renacentista, son: la calle principal rectilínea, barrios con un trazo reticular y orientado y los recintos espaciales (las plazas). Las fachadas de los edificios tenían un diseño básico para su arquitectura y decorado.<sup>17</sup>

En el período Renacentista del Barroco, la urbanización cobró gran envergadura: existía mayor preocupación por la simetría, a través de la distribución de la ciudad con una planeación ordenada y equilibrada respecto a uno o más ejes; había un gran sentido de unidad; la teoría de la perspectiva<sup>18</sup> se incorpora a la historia del arte; en la conclusión de las perspectivas a escala, se imponía a lo largo de las rectas calles, la representación artística de edificios monumentales, estatuas y obeliscos.

Finalmente, se ha demostrado que el desarrollo de la ciudad moderna es el resultado de las transformaciones sociales, económicas, políticas y tecnológicas ocasionadas por la Revolución Industrial en Inglaterra a finales del siglo XVIII y principios del XIX, que fundamentalmente se reflejan en la acelerada concentración de población total<sup>19</sup> en las ciudades, la concentración y utilización de máquinas (destacando la máquina de vapor), la construcción de ferrocarriles y la industria textil, así como los conocimientos adquiridos a través del método científico puesto en marcha en el campo de la ciencia y la tecnología, formándose así la ciudad industrial.

---

<sup>17</sup> El Renacimiento en su forma ostentosa de vida provoca cambios en el aspecto urbano que influirá en los siglos siguientes; al mismo tiempo el arte de la guerra con el uso de la pólvora sufre una evolución que precisa trazos rectos para el disparo de armas de fuego de mayor alcance que las tradicionales balistas.

<sup>18</sup> El arte barroco contaba con un instrumento base, “la perspectiva”, que se añade al trazado y composición de la ciudad, la cual es una representación gráfica del espacio, pasando de la imagen plana a la tridimensional.

<sup>19</sup> La población total es la suma de la población urbana y rural concentrada en un solo territorio.

**En Inglaterra fue donde aparecieron las primeras ciudades industriales, las cuales se caracterizaban por una acelerada concentración de población, avances en las vías de comunicación y transporte masivo, transferencia de recursos de las actividades primarias a las secundarias y terciarias en la manufactura o en los servicios. Debido a la dinámica del proceso económico, hubo la necesidad de crear nuevas ciudades y mecanismos de organización social y cultural.**

**Además del poder político, el poder económico dominaba en las ciudades. Con la industrialización se consolidó la concentración del comercio y de la manufactura en las ciudades, el capital comercial se subordina al capital industrial, gracias a su superioridad productiva, creando una amplia gama de mercados externos y cambios en los usos del suelo.**

**El capitalismo surge en la ciudad, en el centro dinámico de una economía urbana que se reconstituye en Europa a partir del siglo XIII y se fortalece con la Revolución Industrial en el siglo XIX con la utilización de fuerzas elementales en la moderna unidad de producción: la fábrica, además de la maquinaria y la más extensa división del trabajo entre el campo y la ciudad.**

**Junto con la división del trabajo, la mecanización y la posibilidad de obtener fuentes de energía (carbón, gas y a finales de siglo con la electricidad), así como con el desarrollo de los medios de transporte, fue otro de los factores para que progresara el industrialismo, los grandes centros fabriles y la importancia del uso del suelo en la producción.**

**El desarrollo económico originado por la industrialización provocó una acelerada concentración de población en las ciudades y por ende una singular importancia y valor de suelo urbano para edificar y aprovechar los terrenos en la variedad de actividades económicas. El papel del gobierno y la administración local se intensificó en lo referente a garantizar usos del suelo para la industria.**

**Con la Revolución Industrial hubo una inversión respecto a la población que habitaba las zonas rurales y las zonas urbanas, a mediados del siglo XVIII en Inglaterra menos del 20% de la población habitaba en las ciudades y para el siglo XIX, menos del 20% de la población vivía en el campo.**

**Así, la población de Europa de 1800 a 1900, aumentó de 180 millones de habitantes a 400; en Estados Unidos de 5 a 75 millones de habitantes; y en Hispanoamérica de 20 a 50 millones de habitantes.**

**Las causas de los problemas urbanísticos, hoy muchas veces irremediables, provienen de la ausencia de un planteamiento a largo plazo. Caso concreto es la ciudad de la Revolución Industrial del siglo XIX, que condicionó ampliaciones urbanas, no planificadas, que sirvieran preponderantemente a un aprovechamiento del suelo puramente mercantil. Una densa edificación con oscuros patios posteriores, dispuesta a ambos lados de las vialidades de acceso que se prolongan radialmente hacia el exterior, caracteriza la imagen de la periferia de las ciudades en la época de la revolución industrial y deforma la antigua estructura del núcleo urbano.**

**El crecimiento urbano de las ciudades industriales venía aparejado con la revolución en la agricultura, con el desarrollo de los medios de transporte y de comunicación, así como en la ideología económica y social. La industrialización en Inglaterra se desarrolló sobre todo en la industria textil, ya que el clima y otras condiciones favorecían su desarrollo.**

Con la aparición de la máquina de vapor pudo lograrse una concentración industrial, en forma que alentaba la producción en masa, es decir, se podían agrupar las factorías en sitios determinados, dando lugar al crecimiento de grandes ciudades industriales.

Las factorías eran las dueñas del suelo urbano y suburbano, se colocaban en el punto más conveniente y fácil de encontrar para su servicio y producción (minas de carbón y hierro, centrales térmicas junto a los ríos, etc.). Además de las factorías, en las ciudades industriales destacaban los barrios obreros, construidos para albergar a los trabajadores que proporcionaban la mano de obra.<sup>20</sup>

Estos barrios tenían características miserables, se sacaba el mayor partido del suelo, es decir, había una gran densidad de aprovechamiento del terreno para la vivienda, prescindiendo de espacios libres y patios, así como de algunos servicios indispensables como la luz.

Las ciudades de las compañías privadas, se establecían en los lugares de extracción de las materias primas, los trabajadores vivían en cabañas y chozas y no tenían derechos civiles, ni instituciones de ninguna clase.

Con la industrialización del siglo XIX, tiene mayor empuje la ciudad lineal, con trazos en cuadrícula, por motivos de economía utilitaria, de especulación de terrenos y porque ponía a la ciudad en estrecho contacto con el campo.

En el siglo pasado sólo dominaba la idea de aprovechar el terreno al máximo; las calles son todas iguales por lo que tienen una cotización igual, sólo cuando la repartición y utilización del terreno es desigual, su valor cambia, ya que domina la función. No es igual la valoración del suelo para la vivienda, el comercio, las oficinas u otro.

Poco a poco empezó la especulación de terreno, para convertir las tierras de labor en solares, éstos especuladores del suelo dieron lugar a la ciudad inorgánica, a los ensanches inorgánicos del siglo pasado.

La concentración de las grandes masas en las urbe, junto con el problema de la vivienda, dieron lugar a la especulación de la renta del suelo, naciendo así las compañías inmobiliarias, que elevaron el valor de la tierra abruptamente.

El régimen pasado capitalista desarrollado para el aprovechamiento de los recursos naturales, se utilizó también para la explotación del suelo.

En consecuencia, la industrialización se encuentra estrechamente relacionada con la urbanización, y ésta a su vez, con los procesos de desarrollo y crecimiento de las ciudades. De lo que resulta evidente desde una perspectiva histórica que existe un proceso permanente y continuo de crecimiento, concentración y centralización en las ciudades, a partir de los primeros asentamientos en Mesopotamia, hasta la ciudad de la Revolución Industrial, donde la explotación del hombre por el hombre y el deterioro de la naturaleza originan que diversos pensadores sociales estudien a la ciudad desde diferentes puntos de vista.

---

<sup>20</sup> Chueca Goitia, *op.cit.* pp 170-171.

### III. LAS PRINCIPALES ESCUELAS DE ANALISIS DE LA CIUDAD.

Por su importancia existen diversos estudios sobre "la ciudad", entre las que destacan: la Escuela Alemana con Max Weber; la Escuela de Chicago con Ernest W. Burgess; el Funcionalismo Latinoamericano con Luis Unikel y la Escuela Marxista con Carlos Marx.

#### 1. ESCUELA ALEMANA

En la escuela Alemana destacan distintos pensadores que en su época fueron contemporáneos, como: Max Weber, Werner Sombart, Georg Simmel y Ferdinand Tönnies, quienes coinciden que los estudios a cerca de la ciudad constituyen un aporte para el progreso de la humanidad.

Las grandes ciudades propician la mercantilización y son residencia de un grupo dominante de consumidores en un país, además son sedes de la más alta división del trabajo y de la economía monetaria. El individuo es el factor más importante en los procesos sociales y en la liberación de la religión, la moral y la economía.

Como ejemplo de esta corriente alemana, brevemente se mencionan algunas aportaciones de Max Weber.<sup>21</sup>

##### 1.1 MAX WEBER

Este pensador considera que la ciudad, es una forma particular de dominación no legítima, en el sentido de que las relaciones tradicionales de dominación son "usurpadas" por agentes urbanos para establecer formas racionales de dominación "no genuinas" de autoridad.

La legitimidad para Weber se basa en las creencias primarias de los individuos y principalmente en la obediencia. Para él, existen tres formas de legitimidad: la tradicional (lazos patriarcales: grupos familiares, étnicos y raciales), la carismática (lazos religiosos) y la racional (voluntaria y de orden legal, tiene un propósito general para la sociedad). Y la dominación "no legítima" es una usurpación de las bases sociales de la obediencia.<sup>22</sup>

La autosuficiencia político-administrativa es la que define la ciudad, una vez conseguidas la aglomeración espacial y la base económica. El sistema político-administrativo es la expresión institucionalizada de un sistema de acción.

El estudio weberiano coincide que en la antigüedad, Edad Media, Lejano y Cercano Oriente, la ciudad surgía como un asentamiento de un conjunto de inmigrantes provenientes del exterior.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> En 1921 Weber publicó un artículo con el título de "*La Ciudad*" que se reprodujo con el nombre de "*La Dominación no Legítima*" en su obra "*Tipología de las ciudades*". México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1976.

<sup>22</sup> *Ibid.* p 17.

<sup>23</sup> Weber, Max. *La Ciudad Occidental y la Oriental*. Buenos Aires, Argentina, Gino Germani, Editorial Paidós, 1976, p 29.

Weber analiza la ciudad como un "tipo ideal" de organización social y se enfoca al estudio de la ciudad medieval comparándola con la ciudad oriental y resaltando la importancia del capitalismo en la ciudad del occidente.

La ciudad occidental y los grandes asentamientos en Asia y en Oriente comparten la característica de ser centros de mercado, la sede del comercio y de las manufacturas y, al mismo tiempo, fortalezas con funciones estratégicas y militares. En ambos tipos de ciudades orientales y occidentales, existían gremios de mercaderes y artesanos, lo mismo que familias patriarcales que fundamentaban su poder en las incipientes economías urbanas. La variedad es la única constante a través de las ciudades.

En occidente la ciudad se caracterizaba por la rápida transformación tecnológica y social reflejada en el desarrollo económico de cada país. El crecimiento de las ciudades es un proceso de agregación de población urbana. La propiedad privada se fortalece y crea las condiciones de la sociedad industrial.

La característica más distintiva de las ciudades occidentales, es la "asociación institucionalizada", compuesta por burgueses y permite la confraternización, es decir, la capacidad de interactuar entre las personas y entre los grupos; surge el status legal de "ciudadanía".<sup>24</sup>

La organización política y la legislación urbana se desarrollan a partir del principio básico social: el derecho de gentes por encima del derecho natural. Por tanto, la base social preexistente a las formas económicas es un requisito para el desarrollo de las ciudades.

La unidad de análisis de la ciudad para Weber, es abstracta y se refiere a los tipos ideales de dominación como de organización (burocratización); el control social en las sociedades es de un tipo restrictivo: son las leyes y la regulación del comportamiento social lo que determina el futuro de las personas.

En las ciudades el status de ciudadanía y el control institucional de individuos, determina la viabilidad de la cohabitación pacífica y la compartición de un territorio entre grupos y personas heterogéneas.

En la ciudad industrial de occidente el suelo urbano adquiría un carácter mercantil, podía venderse libremente y se convertía en un instrumento de crédito, favorecía la libre edificación de la ciudad y el desarrollo de la fuerza económica comercial, generaba el proceso de urbanización.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Brambila Paz, Carlos. *Expansión Urbana en México*. México, editado por El Colegio de México, 1992, p 34.

<sup>25</sup> Weber, Max. *La Ciudad Occidental y la Oriental op.cit.* p 31.

## 2. ESCUELA DE CHICAGO

La Escuela de Chicago a principios del siglo XIX dedicó su estudio a la ecología urbana, la relación entre el hombre y la ciudad. Entre los estudiosos de esta corriente destacan: Robert E. Park, Mc. Kenzie, Ernest Burgess, Wirth, Davie y Alihan.

Las principales obras de esta escuela, se refieren al análisis del urbanismo y a la urbanización, considerando el primero como modo de vida y el segundo como un proceso organizado de interacción entre el hombre y su medio ambiente. En esta escuela también se analizan los procesos de desorganización social e inadaptación del individuo y su resistencia a la integración.

La ciudad es un ambiente ecológico y está formada por "áreas naturales" con un ambiente propio y con la función específica de absorber la economía urbana en su complejidad.

Existe una diferencia entre la comunidad y la sociedad. La comunidad es una organización "biológico-económica" con una base territorial y la sociedad es el producto de las relaciones contractuales entre los hombres. Los ecólogos realizan esta diferenciación a partir del estudio de los procesos de colonias vegetales y animales y descubren en ellos elementos comunes.

El estudio de los problemas económicos para los ecólogos se relaciona con los procesos de distribución humana. Una comunidad es una distribución ecológica de personas y servicios y la interrelación de varias comunidades forman una organización ecológica. Una organización ecológica es un proceso de cambio constante, que depende del progreso cultural y técnico de un territorio.

Para esta escuela ecológica la ciudad está caracterizada por factores ecológicos, geográficos, económicos, culturales, técnicos, políticos y administrativos. En los cuales se dan los procesos ecológicos, como: la concentración, centralización, segregación, invasión y sucesión.<sup>26</sup>

La organización económica es producto de la competencia y está basado en la tradición; la costumbre es el hábito del grupo.

Las ciudades americanas tienen una forma estelar medida por una distancia lineal desde la periferia al centro de la ciudad, diferente a las ciudades europeas que tienen forma circular.

En la ciudad la organización económica y la comunidad dependen de un factor ecológico: el uso del suelo urbano, el cual se va modificando a medida que avanzan los aspectos naturales de la organización económica.

A continuación, brevemente se mencionarán algunas aportaciones de esta escuela por el pensador Ernest W. Burgess.

---

<sup>26</sup> Mc. Mackenzie, R.D. *El Ambiente de la Ecología Humana en G. Theodorson. Estudios de Ecología Humana*. Barcelona, España, Editorial Labor, 1974, p 136.

## **2.1 ERNEST W. BURGUESS**

Según este autor, la característica de la sociedad moderna es el crecimiento de las ciudades provocada por la civilización industrial y el consecuente cambio del desarrollo rural al urbano.

La expansión de las ciudades se da del centro a la periferia, es la tendencia de cada zona interior a extenderse, mediante una invasión a la zona exterior inmediata.<sup>27</sup>

La expansión de la ciudad, desde la perspectiva de planificación urbana, zonificación y estudios regionales, es concebida en términos de su crecimiento físico. La diferenciación de agrupamientos naturales, económicos y culturales conforman y caracterizan la ciudad, lo que se refleja en el uso del suelo de la misma.

El aspecto demográfico es un indicativo de la ciudad, cuando hay un incremento real de la población sobre la población natural y la movilidad es un indicativo de los cambios que ocurren en la comunidad.

La movilidad es un índice de expansión y crecimiento de la ciudad, un ejemplo de ello es el incremento del valor del suelo, para la vivienda y el desarrollo económico. Las variaciones en valores del suelo, cuando son correlativas de diferencias de precios para la vivienda, ofrecen la medida individual de la movilidad y de los cambios que transcurren en la expansión y crecimiento de la ciudad.

El único aspecto del crecimiento de la ciudad descrito por Burgess y Weber es el proceso de agregación de población urbana y su desbordamiento de las áreas urbanas.

## **3. FUNCIONALISMO LATINOAMERICANO**

El funcionalismo latinoamericano surge como una crítica al concepto rural-urbano formulado por anteriores estudiosos sociales, trata de explicar a partir de los cambios sociales, los procesos socioeconómicos; entre ellos el fenómeno de la ciudad.

Entre los principales funcionalistas destacan: Emile Durkheim, Gino Germani, Paul Singer y Luis Unikel. En todos ellos la ciudad representa un mecanismo integrador de la sociedad.

Resulta relevante para el funcionalismo analizar en las sociedades subdesarrolladas, los fenómenos de urbanización en sus manifestaciones más visibles, a través de los aspectos económicos, demográficos, ecológicos e históricos del proceso de urbanización en los países de América Latina, tomando principalmente casos prácticos del siglo XX.

---

<sup>27</sup> Burgess, Ernest W. *El Crecimiento de la Ciudad un proyecto de investigación en G. Theodorson Estudios de Ecología Humana*. Barcelona, España, Editorial Labor, 1974, p 220.



### 3.1 LUIS UNIKEL<sup>28</sup>

Para Unikel el punto de partida que determina el origen del proceso de urbanización, se encuentra en la aparición de las ciudades. Sin embargo, es necesario hacer una diferencia entre la urbanización y la pura existencia de las ciudades, las cuales surgen en un periodo mucho más remoto en la historia de la humanidad.

El autor señala que es posible tener datos sobre las ciudades desde el año 5000 a.C., con la existencia de la ciudad del Jérico (hoy Jordán), en el año 3500 a.C., indica que existen algunos asentamientos urbanos al final de la Edad de Bronce y por su importancia y tamaño surgen ciudades como Mesopotamia en el año 2500 a.C.

En el estudio de urbanismo de Unikel, menciona dos etapas del desarrollo de las ciudades: la primera en el año 2500 con Mesopotamia, las ciudades del Valle del Nilo, el Indo, Huang Ho y las ciudades mayas de Mesoamérica. Y la segunda etapa en el año 700 a.C. con las ciudades del Mar Egeo, Atenas, Roma y las ciudades del Renacimiento, para culminar en el siglo XVIII y principios del XIX con la ciudad industrial.

Con la industrialización la distribución de la población se modifica debido a los cambios que surgen en la estructura económica, provocando un acelerado crecimiento de población en las ciudades.

La urbanización es un producto de la Revolución Industrial y forma parte integrante del desarrollo económico de un país y como ya se mencionó, se caracteriza por contar con el territorio que concentración la mayor población urbana en relación a la del resto del país.

Por tanto la definición más aceptable para Unikel sobre la urbanización es la demográfica-ecológica, por ser más visibles sus fenómenos sociales durante el proceso de urbanización. Destaca en su estudio urbano el crecimiento de los asentamientos humanos y la ocupación y uso del suelo urbano.

Para conocer la realidad urbana de América Latina es indispensable conocer los procesos interurbanos y las interrelaciones entre el campo y la ciudad.

Para el autor, la ciudad se explica por el crecimiento de la población total (urbana y rural), más que por un crecimiento urbano más acelerado. La población urbana es aquella que vive en las ciudades y la rural la que habita fuera de ellas.

Dentro del proceso de urbanización y del desarrollo económico, las localidades de población se agrupan en cuatro categorías: rural, mixta-rural, mixta-urbana y urbana. Esta última correspondió a localidades de 15 mil y más habitantes.

En los países subdesarrollados se da un proceso de industrialización dependiente del exterior; se origina el desempleo agrícola por medio de la movilización de la mano de obra agrícola a la industrial. Es decir, la ciudad absorbe a la población rural, incorporando poco a poco también su territorio.

---

<sup>28</sup> Este punto está basado principalmente en la obra del autor: Unikel, Luis. *El Desarrollo Urbano de México: Diagnóstico e Implicaciones Futuras*. México, editado por El Colegio de México, 1976.

El proceso de urbanización en México, está definido por su territorio y por contar con una mayor población urbana en relación a la del resto del país, su concepto es demográfico-ecológico, considera que existen procesos íntimamente relacionados entre el campo y la ciudad inseparables.

El uso del suelo en las ciudades se encuentra inmerso dentro del proceso de urbanización, por ser su territorio la base física de la estructura económica de un país.

#### **4. ESCUELA MARXISTA**

Carlos Marx y Federico Engels son los principales estudiosos que encabezan esta escuela y las aportaciones teóricas relativas a la ciudad se basan en su proceso de urbanización y actividad económica.

##### **4.1. CARLOS MARX**

La Ideología Alemana escrita en 1846, es el trabajo conjunto que realizaron Carlos Marx y Federico Engels, con el propósito de realizar un estudio de la filosofía neo-hegeliana en Alemania en esa época, aunque no tratan directamente el problema del origen de las ciudades, en la segunda parte de este documento, se refieren a la ciudad capitalista, considerando que la separación entre campo y ciudad concierne directamente al modo de producción capitalista.

La publicación de este texto, se realizó hasta 1932, con los principales aportes de la teoría marxista para el análisis de la ciudad y de la urbanización capitalista, utilizando conceptos como la división social del trabajo, las fuerzas productivas y las relaciones sociales de producción.

Para Marx, la ciudad es una institución heterogénea cuya forma varía de acuerdo con las relaciones de propiedad que se establecen bajo distintos modos y formas de organización para la producción.

El mecanismo fundamental en la escuela marxista, es el proceso de separación entre el campo y la ciudad, a través de la división del trabajo en las actividades industriales, comerciales y agrícolas, donde se genera la formación de clases sociales. Para Marx, el conflicto campo-ciudad, sólo puede darse dentro de la propiedad privada.

“El antagonismo entre campo y ciudad sólo puede existir en el marco de la propiedad privada. Es la expresión más crasa de la sujeción del individuo bajo la división del trabajo, bajo una actividad definida, que es forzada sobre el sujeto -una sujeción que hace a un hombre ser un animal de ciudad, y a los demás, ser animales del campo, y cada día crea el conflicto entre sus intereses (...). La división del trabajo dentro de una nación lleva a la separación del trabajo industrial y comercial del agrícola, y en consecuencia, a la separación entre ciudad y campo y al conflicto de sus intereses”.<sup>29</sup>

La ciudad industrial es para el marxismo el centro propulsor de las fuerzas productivas y donde se profundiza la contradicción del capital-trabajo; la burguesía y el proletariado crecen en ella.

---

<sup>29</sup> Marx, Carlos y Engels, Federico. *Intercambio y Fuerzas Productivas. La Ideología Alemana*. México, Ediciones de la Cultura Popular, 1974, p 18.

En interpretación de Marx, la oposición entre campo y ciudad es una consecuencia de la división del trabajo y la forma en que el trabajo se divide (territorial y sectorialmente) depende de lo que él denomina formas o modos de producción.

"La Historia de la Antigüedad Clásica es la historia de las ciudades, pero ciudades basadas en la propiedad de la tierra y en la agricultura; la historia asiática es un tipo no diferenciado de unidad entre campo y ciudad (la gran ciudad vista como un asentamiento señorial sobre impuesto en la estructura económica real); la Edad Media se inicia en el campo como centro de la historia, cuyo desarrollo posterior procede a través de la oposición entre campo y ciudad; la historia moderna es la urbanización del campo y no, como entre los antiguos, la ruralización de la ciudad"<sup>30</sup>

En el caso particular de las ciudades occidentales, Marx sugiere que la oposición entre el campo y las ciudades es producto del modo de producción capitalista y de la participación de la burguesía.

"Toda la sociedad se va dividiendo en dos grandes enemigos: la burguesía y el proletariado. La burguesía ha sometido el campo al dominio de la ciudad. Ha creado urbes inmensas; ha aumentado enormemente la población de las ciudades en comparación con la del campo, substrayendo una gran parte de la población al idiotismo de la vida rural. Del mismo modo que ha subordinado el campo a la ciudad, ha subordinado los países barbaros o semibárbaros a los países civilizados, los pueblos campesinos a los burgueses, el Oriente al Occidente"<sup>31</sup>

Para Marx, la ciudad también es una manifestación concreta de las relaciones de autoridad y de los derechos de apropiación, los cuales están determinados por el grado de desarrollo de las economías. Por tanto, el crecimiento de las ciudades en el capitalismo son una indicación clara de la dominación de la burguesía sobre el proletariado y a las condiciones del capitalismo.

Las ciudades son el habitat natural de la propiedad privada, el hombre está condenado a la alineación de su trabajo y explotación.

Finalmente para Marx, las ciudades tienen una función, y su existencia se explica por ésta, y por la medida en que la cumplan. El orden social en las sociedades urbanas capitalistas es de tipo coercitivo, basado en la represión y en la alienación de las personas bajo un sentido de colectividad y en la medida en que exista una conciencia de clase.

Posteriormente a Marx y Engels en la década de 1950-60, comenzaron a desarrollar el materialismo histórico con una nueva corriente renovadora de los estudios urbanos, algunos autores representativos de la ideología marxista son Manuel Castells y Henri Lefebvre.

---

<sup>30</sup> Marx, Carlos. *El Capital. Crítica de la Economía Política*. Tomo I, México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1978, pp 77-78.

<sup>31</sup> Marx, Carlos y Engels, Federico. *El Manifiesto del Partido Comunista*. Moscú, URSS, Editorial Progreso, 1965, p 33.

#### IV. EL URBANISMO INSTRUMENTO DE ANALISIS Y PLANEACION

De la misma manera que diferentes escuelas del pensamiento iniciaron el estudio sobre la ciudad, como se expuso en el apartado anterior, la complejidad de la ciudad generó también la creación y el desarrollo del urbanismo, cuya importancia radica esencialmente en la existencia de los asentamientos humanos y en la forma de aprovechamiento y ordenación del territorio donde se establecen principalmente las ciudades.

El urbanismo en la actualidad, es una perspectiva global e integradora de todo lo que se refiere a la relación del hombre con el medio ambiente en el que se desenvuelve y que hace de la tierra y del suelo, su eje operativo.<sup>32</sup>

En sentido amplio, el urbanismo se remonta al origen del hombre civilizado. En la definición de Aristóteles, se precisa "el hombre es un animal social". El hombre se convierte así, en la sociedad humana donde ha vivido desde tiempos inmemoriales buscando siempre su perfeccionamiento, porque sólo en sociedad, el hombre encontrará la satisfacción de sus necesidades biológicas, psíquicas y espirituales.<sup>33</sup>

Desde finales del siglo XVIII y principios del XIX, con el advenimiento de la Revolución Industrial se acelera la concentración de población y de actividades en las ciudades ocasionando una variedad en los usos del suelo urbanos, como consecuencia de los cambios que se suceden principalmente en la estructura económica capitalista.

La sociedad industrial es urbana; la ciudad es su territorio, a partir de ella surgen las metrópolis y las conurbaciones<sup>34</sup>, consideradas éstas como un conjunto de aglomeraciones urbanas, con una cifra de población elevada y diversificada, caracterizada por una expansión de actividades no rurales.<sup>35</sup>

En torno al urbanismo, se han formulado diferentes opiniones por varios especialistas, algunos, identifican el surgimiento de la urbanización con la historia de las ciudades, con los asentamientos humanos y más aún desde la aparición del hombre primitivo. Otros, sostienen que la Revolución Industrial es la causante de la urbanización como factor predominantemente económico.

---

<sup>32</sup> Fernandez Rodríguez, Tomás Ramón. *Manual de Derecho Urbanístico*. Madrid, España, editado por El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, 1986, p 19.

<sup>33</sup> Serrano Migallón, Fernando. *Desarrollo Urbano y Derecho*. México, Editorial Plaza y Valdés, 1988, pp 356-357.

<sup>34</sup> Se le llama "metrópoli" a la ciudad principal, predominante o hegemónica de un país, estado o región, con relación a sus territorios exteriores, o sea, el territorio que ejerce su influencia urbana y del cual depende en diversos aspectos para su existencia y crecimiento. Este fenómeno se aplica a ciudades mayores de un millón de habitantes. Landa, Horacio. *Terminología del Urbanismo*. México, INDECO, 1976.

El término de conurbación fue creado por Patrick Geddes, para designar las aglomeraciones urbanas que invaden toda una región, a causa de la influencia atractiva de la ciudad.

<sup>35</sup> Choy, Française. *L'Urbanisme. Utopies et Réalités*. Paris, Francia, Editorial Du Seuil, 1965, p 48.

## **1. LOS INICIOS DE LA URBANIZACION EN LA CIUDAD INDUSTRIAL**

Los cambios que generó la Revolución Industrial en Inglaterra aparecen a mediados del siglo XVIII reproduciéndose posteriormente en otros países europeos, tienen como características el aumento de la población, el incremento de la producción industrial y la mecanización de los sistemas productivos.

La creciente superposición del nuevo capitalismo industrial de producción intensiva sobre las formas tradicionales de producción se refleja con mayor claridad en los cambios de la relación agricultura/industria y en la tendencia creciente de concentración humana dentro de las ciudades industriales inglesas en proceso de expansión.

La población de Inglaterra en esa época era de proxímadamente seis millones de habitantes, en 1801, se llevó a cabo el primer censo poblacional que arrojó un total de 8,892,000 personas y para 1831 cerca de 14,000,000; como puede observarse, en un lapso de treinta años la población creció en poco más de cinco millones, este notable incremento poblacional no correspondió a un elevación del índice de natalidad, sino a la disminución del coeficiente de mortalidad que descendió 35.8 (1730-1740), al 21.1 (1811-1821), motivados por el nuevo orden higiénico, mejoramiento en la alimentación, higiene personal, en instalaciones públicas y en las viviendas, progreso en el campo de la medicina y en el mejoramiento de la organización en las instalaciones de salud.

El incremento poblacional se dio paralelamente con una productividad industrial nunca antes vista, por ejemplo en un periodo de setenta años, de 1760 a 1830, la producción de hierro pasó de 20,000 a 700,000 toneladas, las de carbón de 4,300,000 a 115,000,000 la industria del algodón absorbía 4,000,000 de libras en el siglo XVIII y en 1830 consumía casi 270,000,000. El incremento fue cuantitativo; se multiplicaron los tipos de industrias, al tiempo que se diversificaban los productos y los procedimientos para su fabricación.

Es evidente que todos estos cambios que trajo consigo la revolución industrial tuvieron que verse necesariamente reflejados en las ciudades con el uso de los nuevos materiales como el hierro, el vidrio, y posteriormente el hormigón; se construyeron calles más anchas y canales más amplios y profundos, nuevas carreteras de comunicación hacia el exterior y como consecuencia del incremento poblacional y las migraciones, se edificaron nuevas viviendas en número masivo.

A raíz de estos nuevos conceptos nace el mercado del suelo en virtud de que se establece la diferencia entre edificación y suelo. Con anterioridad a esta época, la edificación se consideraba de duración indefinida y el valor del suelo sobre el que se construía se encontraba incorporada al edificio, pero al considerarse limitada la vida del edificio el solar adquiere un valor económico independiente.

Los cambios que trajo consigo la Revolución Industrial se vieron reflejados en las ciudades con el surgimiento de una nueva tipología en los usos del suelo (habitacional, comercial, servicios públicos) y de las construcciones (fábricas, almacenes, puertos, etc.), así como en la diversificación y especialización de las funciones urbanas<sup>36</sup> (habitar, trabajar, circular, recreación).

---

<sup>36</sup> Las funciones urbanas constituyen el eje operativo para el funcionamiento de las ciudades y se relacionan con las actividades que realizan sus habitantes cotidianamente, (incluyendo a gobernantes y gobernados). Además estas funciones urbanas permiten caracterizar la base económica y los niveles de especialización de cada ciudad.

Nacen así las grandes empresas inmobiliarias y las transacciones de inmuebles para negocios. A medida que la población urbana creció, el valor del suelo se incrementó de manera proporcional, por ejemplo en Berlín el valor de la tierra se duplicó entre 1865 y 1880, en Londres, en un periodo de veinte años, la tierra aumentó su valor en una tercera parte; como consecuencia del incremento cada vez mayor del valor del suelo, se indujo a una mayor congestión urbana. Entre 1836 y 1866 la densidad de población en París se triplicó, en Londres en 1870 la densidad poblacional era de 662hab./ha. y en la ciudad de Nueva York, se tenía aproximadamente 815 hab./ha. en esa misma época.

En las ciudades industriales los mercados urbanos más significativos lo representan: vivienda, fuerza de trabajo, transporte y servicios públicos. El trabajo es el más importante para conjugar la dimensión demográfica con la economía. El suelo se integró también al conjunto de mercados urbanos y el precio de éste se fue incrementando de manera proporcional al desarrollo urbano.<sup>37</sup>

Estos mercados conviven en un espacio continuo y contiguo propagando relaciones intraurbanas, algunas se relacionan con las de otras ciudades y el conjunto nacional. Por tanto, la ciudad al no ser autosuficiente crea un sistema urbano de interdependencias, es así que la ciudad se vuelve una economía abierta.

Con el carácter que le imprime la industrialización a la función urbana, se transforman los medios de producción y de transporte; en las vías de comunicación se abren grandes arterias y se crean las estaciones de ferrocarril, el uso del automóvil vino a incrementar el congestionamiento de los centros urbanos y a ocasionar problemas de contaminación al medio ambiente, la vivienda obrera fue creciendo en condiciones de hacinamiento y en procesos de segregación social.

La suburbanización adquiere gran importancia, la industria se implanta en los alrededores de las ciudades, las clases media y obrera van a parar a los suburbios y la ciudad deja de ser una entidad espacial bien delimitada.

La información sobre la realidad de las grandes ciudades industriales, está destinada a integrarse en una polémica. El grupo de polemistas está integrado por pensadores humanitarios y políticos.

Los pensadores humanitarios son funcionarios municipales, eclesiásticos y sobre todo médicos e higienistas, los que denuncian con hechos y cifras, el estado en que vive el proletariado urbano como consecuencia de la industrialización.

Los políticos son personalidades notables, como ejemplo de ellos tenemos a Engels, considerado uno de los fundadores de la sociología urbana. Estos pensadores, coinciden en denunciar la deplorable higiene física de las grandes ciudades industriales, como: la vivienda obrera insalubre, que asemejaba cuevas; tiraderos de basura fétidos; ausencia de jardines públicos en los barrios populares, entre otros. La higiene moral es igualmente criticada, así como el diseño de las construcciones.

La polémica toma sus conceptos del pensamiento económico y filosófico de finales del siglo XVIII y principios del XIX. Las ideas de Rousseau, Adam Smith y Hegel, son usadas en repetidas ocasiones.

---

<sup>37</sup> Benévolo, Luis. *Historia de la arquitectura moderna*. Barcelona, España, Editorial Gustavo Gili, 1987, pp 56-57.

La industria y el industrialismo, la democracia, las rivalidades de clase, así como el beneficio, la explotación del hombre, la alineación del trabajo, son el soporte principal en el siglo XIX del pensamiento de Owen y Fourier, cuando afrontan la visión de la ciudad contemporánea.

La sociedad se sitúa dentro de la dimensión de la utopía<sup>38</sup>, se orienta en dos direcciones en el tiempo: el pasado y el futuro, adoptando dos aspectos: el nostálgico y el progresista.

Los tipos de proyecciones espaciales y de imágenes de la ciudad futura, para los críticos de las primeras fases del urbanismo, se estudiarán a través de dos modelos: el progresista y el culturalista.

A continuación, se analizarán diversas corrientes de pensamiento, estudio y crítica de la urbanización, particularmente de aquéllas que se ocupan de la ciudad industrial considerada como la expresión físico-territorial de la Revolución Industrial y de las que centran sus estudios en la urbanización moderna.

Del primer grupo se analizarán los inicios de la ciudad industrial, a través de dos corrientes críticas: la Progresista y la Culturalista.

De esta corriente crítica también es de mencionarse la aportación materialista con los trabajos realizados por Carlos Marx y Federico Engels, en relación con los problemas económicos, políticos y sociales de las primeras fases del desarrollo capitalista. Y en especial, los análisis de los efectos de la industrialización en las ciudades inglesas.

En cuanto al urbanismo moderno, se hará una referencia a los problemas actuales de la ordenación urbana, mencionando brevemente la ideología de la nueva corriente Progresista, la nueva versión del modelo Culturalista, así como las corrientes Naturalista y Humanista.

---

<sup>38</sup> "Se consideran como autópicas todas las ideas situacionales trascendentes, (no sólo las proyecciones de los deseos), que de una u otra manera, tienen un efecto transformador sobre el orden histórico-social existente". K. Mannheim, *Ideología y Utopía*, traducida al castellano por Eloy Terrón, Madrid, España, Editorial Aguilar, 1958, p 152.

## 1.1 EL MODELO PROGRESISTA

Este modelo se puede definir a partir de obras tan diferentes como las de Robert Owen, Charles Fourier, Richardson, Cabet o Prodhon, principalmente.

Todos estos autores coinciden en una misma concepción del hombre y la razón de la ciudad. El hombre se considera como un ser perfecto, se crea el hombre-tipo. El individuo es una unidad intercambiable. El concepto de ciudad se diluye, en tanto que aparece el de ciudad-campo. Predomina la idea del progreso, la ciencia y la técnica son la solución a los problemas de la sociedad industrial.

La Revolución Industrial es el acontecimiento histórico clave que posibilitará el devenir humano y promoverá su bienestar. Estas premisas ideológicas son las que permiten llamar progresista al modelo que inspiran. Dicho modelo, sólo puede deducirse únicamente, a partir de las propiedades del hombre-tipo, mediante un análisis racional.

Las características principales del urbanismo de la corriente progresista son: el espacio abierto (como una exigencia de la higiene) y el espacio urbano: el habitat, el trabajo, la cultura y los esparcimientos.

La ciudad progresista rechaza todo el legado artístico del pasado para someterse a las leyes de la geometría natural. Se busca un orden-tipo con una precisión de detalles.

Los elementos del análisis progresista proponen un asentamiento estallado, atomizado con autosuficiencia, provisto de espacios libres o abiertos.

Entre los edificios tipo, la vivienda estándar ocupa un lugar importante y privilegiado para los progresistas. Para Fourier es una solución colectiva y para otros es una solución individual. Este pensador, creador de la falange<sup>39</sup>, es el más detallado de esta corriente, señala que la falange o comuna tipo, es el elemento de la sociedad, el palacio donde habita el hombre.

Las diferentes formas del modelo progresista, se presentan como sistemas coactivos y represivos. La coacción se ejerce en un cuadro espacial predeterminado. El orden espacial se asegura por una coacción política que adquiere la forma de paternalismo o de socialismo de Estado. El autoritarismo político aparece ligado al objeto común, que es el rendimiento máximo.

Robert Owen, realiza una serie de teorías donde describe su modelo de establecimiento ideal, higiénico, ordenado y formativo, su esfuerzo lo dirigió a la reducción de las horas de trabajo (jornada de diez horas), mejorar el habitat (ciudad modelo en medio de un espacio verde) y a la puesta en práctica de la escolaridad obligatoria, la teoría de la educación la consideraba como la base fundamental para todo el sistema.<sup>40</sup>

La aportación de Charles Fourier parte de una crítica de la ciudad industrial y su economía, es decir a la despiadada miseria material y moral del mundo burgués. Propone la ciudad estándar, para asegurar el placer y la variedad de sus moradores, critica el orden monótono de las ciudades, considera que los

<sup>39</sup> Una falange se construye como un edificio regular con materiales de poco valor, denominados falansterios, considerados como un refugio contra la peor indigencia.

<sup>40</sup> *The Book of the New Moral World*, Abreviado y Traducido por T.W. Thorton, Londres, Inglaterra, 1836. pp 23, 24 y 30.



problemas contemporáneos de la civilización (industrialización), pueden ser superados mediante una reestructuración de la sociedad, poniendo en práctica la asociación y el cooperativismo.<sup>41</sup>

## 1.2 EL MODELO CULTURALISTA

El modelo culturalista, aparece en las obras de Ruskin, Pugin, Morris y posteriormente con Howard, el creador de la ciudad-jardín.

El punto de partida de este modelo es la situación del grupo humano: la ciudad. El escándalo histórico del que parten los culturalistas, es la desaparición de la antigua unidad orgánica de la ciudad, que queda eliminada por la presión desintegradora de la industrialización.

La ciudad del modelo culturalista, debe presentar un cierto número de determinaciones espaciales y de caracteres materiales; debe estar bien circunscrita en el interior de unos límites precisos y debe tener dimensiones moderadas (su inspiración la tienen en las ciudades medievales). La ciudad es planteada como una cosa, como un objeto reproducible con ideas utópicas.

En el interior de la ciudad desaparece toda traza de geometrismo. La irregularidad y la asimetría, son signo de un orden orgánico, inspirado por el poder creador de la naturaleza y su máxima expresión que es la inteligencia humana. En materia de construcción, no hay prototipos estándares. Cada edificación debe ser diferente a las demás, para expresar así su carácter específico.<sup>42</sup>

La crítica en que descansa este modelo, es en principio nostálgica y su clase es la cultura. Para los culturalistas, la preeminencia de las necesidades materiales desaparece ante las necesidades espirituales. La ordenación del espacio, en la totalidad cultural, es considerado como un organismo en el que cada integrante tiene un papel original.

En Inglaterra John Ruskin y William Morris, apoyan la idea de que la civilización industrial era comparada con otras civilizaciones del pasado. De este modo, se opusieron dos series de conceptos: orgánico y mecánico; cuantitativo y cualitativo; participación e indiferencia. Germen de distancia entre la cultura y la civilización.

En el caso de John Ruskin que se dedica a la crítica y a la filosofía del arte, al cual considera como la revelación de una verdad trascendental que expresa la vitalidad de una sociedad, ya que sostenía que el arte de un país expresaba sus virtudes políticas y sociales. La crítica de este estudioso se refiere a experiencias monótonas y abstractas con propuestas positivas, en favor de un estado paternalista y jerarquizado. Posteriormente, el pensamiento nostálgico de Ruskin influirá en las ideas de Morris.

William Morris, retoma en sus estudios la importancia del arte y la belleza, los problemas de la ciudad y de la arquitectura, así como las referencias políticas y sociales. Sostenía que la causa del arte era la causa del pueblo, crítica incansablemente al mercantilismo en todos sus aspectos. Morris es el creador del modelo "Milutin" (aplicado en varios países socialistas), su idea descansa en la unión de los conceptos de trabajo, esparcimiento, educación y formación.

<sup>41</sup> García Ramos, Domingo. *Introducción al Urbanismo*. México, UNAM, 1961, p 76.

<sup>42</sup> Chueca, Goitia. *op.cit.* pp 174-175.

Para el inglés August Welby Northmore Pugin, arquitecto de profesión, el gótico era el verdadero sentimiento cristiano, compara por medio de grabados algunos edificios de la Edad Media con otros de su época, los edificios religiosos eran sustituidos por fábricas, asilos, hospitales, etc., a los que el actor les da un aspecto más triste. La belleza arquitectónica es la adaptación de la forma a la función. El encanto para el espectador se debe percibir instantáneamente, a través del sentido de la vista.<sup>43</sup>

En la base de la proposición de la ciudad de Ebenezer Howard, pregona el retorno a la naturaleza, en armónico consorcio de lo urbano y lo rural. La ciudad debería desarrollarse dentro de un vasto jardín y rodeado de zonas inalterables dedicadas a la agricultura. Con este tipo de solución de Ciudad Jardín, se imaginó Howard, poder suprimir los barrios bajos y zonas fabriles superpobladas sin suscitar oposición de las clases sociales, ni siquiera de los propietarios.<sup>44</sup>

En el modelo cultural, la ciudad se opone al modelo progresista, por su clima propiamente urbano. En el plano político, la idea de comunidad y del alma colectiva se perfeccionan en fórmulas democráticas. En el aspecto económico, el antiindustrialismo es manifiesto y la producción no se plantea en términos de rendimiento, sino desde el punto de vista del desarrollo armónico de los individuos.

### 1.3 LA CORRIENTE MATERIALISTA

Los pensadores de esta corriente, consideraban que la ciudad era el lugar de la historia, donde se desenvolvía la burguesía, desarrollando su papel revolucionario. En ese lugar, nace el proletariado industrial, autor de la revolución socialista.

Para ellos la ciudad capitalista del siglo XIX es la expresión de un orden que hay que destruir con el fin de superarlo. La acción revolucionaria debe realizarse con el establecimiento del socialismo y después del comunismo.

La ciudad es el aspecto particular de un problema general y su superación está ligado al advenimiento de la sociedad sin clases.

Para Carlos Marx y Federico Engels, el problema urbano se caracteriza por su pragmatismo. El porvenir es indeterminado, cuya posibilidad depende del desarrollo de la acción colectiva.

Estos autores tratan de suprimir la diferencia entre la ciudad y el campo. Esta diferencia debe ser entendida, desde el punto de vista del desequilibrio demográfico y de las desigualdades económicas o culturales que separan a los hombres de la ciudad de los del campo, dando lugar al hombre total.

Engels abordó el problema de la vivienda de dos formas: una, a través de la análisis crítico basado en vivencias personales y de todas las fuentes escritas disponibles, que denunciaran la miseria del proletariado urbano en las ciudades industriales inglesas<sup>45</sup>. Treinta años más tarde, se ocupó del estudio de las soluciones a esta problemática, para remediarla.

<sup>43</sup> Pugin, August Welby Northmore. *The principles of Pointed or Christian Architecture*. Londres, Inglaterra, 1841.

<sup>44</sup> García Ramos, *op.cit.* p 84.

<sup>45</sup> Engels, Federico. *Las grandes ciudades inglesas, de La situación de la clase trabajadora en Inglaterra*. Londres, Inglaterra, 1845.

En este último caso, Engels se inclinó por las soluciones provisionales y pragmáticas. Para él, el problema de la vivienda era un aspecto parcial de una situación general de la ciudad, que sólo se podía resolver mediante una acción revolucionaria.

Este crítico, rechazó los modelos socialistas utópicos y la idea general sobre los modelos, dada su desconfianza con respecto a las construcciones a priori y porque se negó a separar la cuestión de la vivienda de su contexto económico y político.

Para Marx, la historia de la sociedad, es la historia de la lucha de clases y la ciudad es el asiento de la burguesía y el proletariado industrial, los dos aspectos claves de la revolución y la historia.<sup>46</sup>

La ciudad para Marx ha tenido un papel alineante y libertador, pero que a su vez ha dado una condición miserable al proletariado urbano en Inglaterra.

## **2. EL URBANISMO MODERNO**

Los estudios del urbanismo moderno difieren del preurbanismo en dos puntos importantes. En lugar de ser obra de generalizadores (historiadores, economistas o políticos), utiliza formas teóricas y prácticas, apropiadas por especialistas, generalmente arquitectos.

Las ideas del urbanismo dejan de insertarse dentro de una visión global de la sociedad, aparece despolitizado y el enfoque de sus técnicas es práctico.

Los primeros urbanistas tienen un poder limitado sobre lo real. Se enfrentan a condiciones económicas desfavorables para la clase trabajadora. A partir de aquí tienen una tarea polémica y formadora que se afirma a su vez, en un movimiento utópico. El urbanismo también utiliza en su método, lo imaginario.

La sociedad industrial dispone de especialistas en torno al urbanismo, que aspiran a definir el concepto, en términos científicos (como ciencia o teoría).

En este entendido, se mencionarán las opiniones de varios modelos del urbanismo moderno, en sus nuevas versiones sobre: la corriente Progresista; la corriente Humanista; el modelo Culturalista y la corriente Naturalista.

### **2.1 LA NUEVA CORRIENTE PROGRESISTA**

La nueva versión del modelo progresista encuentra sus primeras expresiones en: Tony Garnier, Walter Gropius, Charles-Edoard Jeanneret llamado Le Corbusier, Stanislao Gustavovitch Strumlin, entre otros.

---

<sup>46</sup> Marx y Engels. *Manifiesto del Partido Comunista, op.cit.* p 28.

La idea clave que subyace del urbanismo progresista es la idea de la modernidad. Que en la práctica se ve en dos terrenos: la industria y el arte de la vanguardia.

En la base del urbanismo progresista, la era de la industria es entendida como ruptura histórica radical. El interés de los urbanistas se desplaza de las estructuras económicas y sociales hacia estructuras técnicas y estéticas.

Para esta nueva corriente, es preciso que la ciudad del siglo XX realice a su vez una revolución industrial, para alcanzar la eficacia moderna apropiándose de los métodos de standarización y de mecanización de la industria.

Diversos movimientos de urbanistas en 1920, proponen una nueva relación con el objeto (purismo y cubismo), basada bajo la concepción de la belleza. Tratan de deslindar formas universales con carácter duradero.

Así, la industria y el arte coinciden en su tendencia hacia lo universal. La idea del hombre-tipo del preurbanismo es confirmada como un hombre idéntico en todas las latitudes y culturas, por tener siempre los mismos organismos, las mismas funciones y las mismas necesidades.<sup>47</sup>

En la Carta de Atenas<sup>48</sup> se analizan las necesidades humanas y universales, en cuatro grandes funciones: habitar, trabajar, circular y cultivar el cuerpo y el espíritu.

El plan de la ciudad progresista, quiere ser la expresión de una libertad de la razón, puesta al servicio de la eficacia y de la estética. Estos son los dos imperativos del espacio del modelo progresista.

La preocupación de la eficacia se manifiesta por la importancia concedida a las cuestiones de la salud y de la higiene. La obsesión por la higiene se polariza en torno a las nociones del sol y de las zonas verdes. La eficacia también se relaciona con los progresos contemporáneos de la medicina y la fisiología.

Estos objetivos, conducirán a los urbanistas progresistas a cambiar el antiguo espacio cerrado para redensificarlo y permitir la iluminación de la luz solar y del verde de los edificios que dejan de estar ligados los unos a los otros convirtiéndose así en unidades autónomas. La principal consecuencia es la abolición de la calle en nombre de la higiene que representa el desorden circulatorio.

La meta del urbanista progresista es crear ciudades que poco a poco, se transformen en parques, procurando desvanecer la dicotomía entre la ciudad y el campo.

Para los urbanistas progresistas el espacio en la ciudad tiene un orden riguroso, de acuerdo a la eficacia, representada en la actividad productiva. La ciudad industrial es una herramienta de trabajo y para que cumpla esta función su uso del suelo se encuentra clasificado en zonas de trabajo, zonas de

---

<sup>47</sup> Le Corbusier. *La Manera de Pensar del Urbanismo en La Arquitectura de Ahora*. París 1946. París, Francia, Editorial Gonthier, 1963, p 38.

<sup>48</sup> La Carta de Atenas o "Town Planning Chart", fue elaborada en 1933 por los miembros de los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM), órgano de difusión del modelo progresista, entre los participantes destacaba Le Corbusier. La Carta adquirió su nombre en el curso del 4o. Congreso, mismo que adoptó la forma de un cruceo mediterráneo, con rumbo a Grecia, y más concretamente hacia Atenas.

vivienda, centros cívicos y lugares de esparcimiento, cuidadosamente separados. Existe una rigurosa independencia entre los volúmenes construidos y las vías de circulación.

El concepto de la ciudad para los progresistas tiene dos valores, la ciudad herramienta y la ciudad-espectáculo. Para éstos urbanistas arquitectos, considerados por los europeos como artistas; la estética como la eficacia son un imperativo determinante. Pero de acuerdo con las ideas de su modernismo, rechazan todo sentimentalismo del legado estético del pasado. De las ciudades antiguas sólo conservan sus lineamientos.

Para la mayoría de los urbanistas progresistas, la geometría es la base entre lo bello y lo verdadero; el arte es gobernado por una lógica matemática. La geometría, consiste esencialmente en disponer los elementos cúbicos según las líneas rectas que se cortan en un ángulo recto. El ortogonismo es la regla de oro que determina las relaciones en los edificios entre sí y con las vías de circulación.

Las aglomeraciones del urbanismo progresista son lugares de coacción; no tienen un clima verdaderamente urbano, se abocan a la dislocación del establecimiento con espacios verdes, agrupa una serie de edificios o rascacielos (construcciones de altura) y de pequeñas ciudades verticales, compuestas por unidades (habitacionales, de circulación, etc.), ordenadas en función de la eficacia y participación en la productividad de la ciudad industrial.

En esta Nueva Corriente Progresista, Tony Garnier autor de “Una Ciudad Industrial”, tiene como principios básicos el análisis y separación de las funciones urbanas, la exaltación de los espacios verdes que desempeñan para él, el papel de elementos aislantes y la utilización sistemática de los materiales nuevos de construcción, en particular del hormigón armado<sup>49</sup>. El habitat colectivo aparece disperso por zonas verdes y los patios interiores quedan eliminados.

Por su parte, Walter Gropius creador de la “Fábrica Fagus”<sup>50</sup>, diseñada en esqueleto de acero, fachadas de cristal y formas geométricas completamente desnudas, promovió el nuevo edificio del futuro, apoyo sus conceptos en la standarización, prefabricación y creación de un espacio moderno, que serviría de modelo al urbanismo progresista.

La ciudad de Le Corbusier, se organiza mediante la clasificación de funciones urbanas, multiplicación y racionalización del hábitat colectivo. La ciudad se concibe como un gran parque. La aglomeración urbana debe ser tratada como una ciudad verde. Se toma en consideración la naturaleza (el sol, el espacio, zonas verdes), las construcciones surgen en la ciudad, detrás del encaje de los árboles. El verde se extiende por toda la ciudad. Este autor, mencionaba que para la distribución de los usos del suelo urbanos y sus edificaciones, se deben observar los rasgos del terreno, los rasgos del hombre y los aspectos del trabajo. Su propuesta: la ciudad verde, la ciudad lineal industrial, la población rural revitalizada.

Le Corbusier, es el creador de la “Ciudad Jardín de Pessac” (1925), compuesta solamente de viviendas (en su mayoría individuales) rodeadas de espacios verdes. Su teoría de la Ciudad Radiante, destaca los edificios de gran altura (como los multifamiliares de Marsella), que permiten librar espacios para áreas verdes, es decir, economía de espacios y grandes edificios.

<sup>49</sup> En Europa se le denomina “hormigón armado” a la combinación de material químico pétreo (calizas y arenosas) con acero estructural, llamado en América “concreto armado” (grava, arena, cemento y varilla).

<sup>50</sup> *Architectural Forum*. Julio 1943, pp 75, 78 -79.

## 2.2 LA CORRIENTE HUMANISTA

Como crítica a la corriente progresista surge la corriente humanista. Esta crítica pretende reintegrar el problema urbano a su contexto global, y parte de las informaciones que proporciona la antropología descriptiva.

La crítica humanística, es una obra de un conjunto de sociólogos, historiadores, economistas, juristas y psicólogos de origen anglosajón por lo general.

El carácter empírico de la crítica humanista, se analiza mediante tres intentos metodológicos. Primero, el establecimiento humano concebido como un arraigo espacio-temporal: el urbanismo de la continuidad. Segundo, desde el punto de vista de la higiene mental: defensa e ilustración del asfalto. Y tercero, hacia un análisis estructural de la percepción urbana.

Entre los principales pensadores de esta corriente destacan: Patrick Geddes, Marcel Poète, Lewis Mumford, Jane Jacobs, Leonard Duhl y Kevin Lynch.

La historia es un papel importante para Geddes. La historia de las ideas de las instituciones y de las artes, la integración del pasado al proyecto urbanístico, resulta indispensable. Diferente a los urbanistas culturalistas, valora el pasado sólo como un patrimonio, el hoy es un desarrollo y una transformación del pasado, no su repetición, el lugar y el momento son una temporalidad concreta y creadora. No hay ciudad tipo del porvenir, sino tantas ciudades como casos particulares existen.

Mumford discípulo de Geddes, dedicado a la historia de la civilización y especializado en la era maquinista, sostiene varios conceptos: la ruptura de las continuidades culturales; la desnaturalización de las zonas rurales y la servidumbre del hombre a la máquina, a través de unos planes concebidos para un uso máximo del automóvil.

En búsqueda de nuevas ideas, Mumford acude constantemente a la historia. Para él, el regionalismo pertenece al porvenir (geografía económica actual), contribuyó al estudio de una nueva visión del espacio urbano en las ciudades de la Edad Media, situación que lo inspiró a tener una concepción de la integración de la naturaleza al medio urbano. Para él los jardines estaban estructurados y unidos de manera significativa a los edificios y al habitat.<sup>51</sup>

Por su parte Duhl, subraya la necesidad de los ciudadanos para participar activamente en el modelamiento de su ciudad. Como crítica al modelo del urbanismo progresista, resulta necesario para la planificación de la ciudad, hacer participar a los interesados en las decisiones que en un futuro les puedan afectar directamente.

La ecología orienta a este pensador, hacia los problemas que planteaba la urbanificación dentro de la sociedad industrial. Consideraba que debe haber un entendimiento global de la planificación urbana, en la que deben participar varios equipos de funcionarios, sociólogos, economistas y psicólogos.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> Mumford, Lewis. *The Culture of Cities. The City in History*. New York, 1938, pp 80-81.

<sup>52</sup> Duhl, Leonard. *The Urban Condition*. Basic Books, New York, 1963, pp 90-92.

El planteamiento de Lynch parte de una conciencia perceptiva, es decir, la ciudad en tanto que entidad material, es percibida por las conciencias que lo habitan. La percepción de los habitantes de una ciudad, está organizada en función de los vínculos existenciales, prácticos y efectivos que los ligan a ella. La diferencia entre la percepción de la naturaleza (estética) y de la ciudad deberían ser las claves de la ordenación del porvenir.<sup>53</sup>

### **2.3 LA NUEVA CORRIENTE CULTURALISTA**

El modelo culturalista se opone al modelo progresista. La ciudad queda circunscrita y delimitada por un cinturón verde, destinado a impedir cualquier contacto con las demás aglomeraciones.

Una ciudad-jardín no puede extenderse en el espacio, debe desdoblarse como las células, la población excedente habrá de fundar un nuevo centro rodeado por una zona verde, que estará alejado de la ciudad.

Los principios ideológicos de este modelo son: la totalidad (aglomeración urbana) que se impone a las partes (los individuos), y el concepto cultural de ciudad a la noción material de la ciudad. Cada ciudad ocupa un espacio de manera particular y diferenciada. Esta es la consecuencia del papel que los culturalistas conceden a la individualidad.

La nueva versión de los culturalistas es nostálgica, utilizan las formas del pasado para conciliar las exigencias del presente. Gracias al clima particular de la comunidad urbana, el individuo humano puede realizarse y la cultura desarrollarse.

Uno de los conceptos que recoge la nueva versión culturalista de la antigüedad, es el espacio cerrado (carácter íntimo fundamental para las ciudades antiguas). La ciudad ideal debe formar un todo cerrado.

Cuanto más limitadas sean las impresiones más perfectas resultarán las ciudades. Además, el espacio cerrado ha de oponerse a toda subordinación, a cualquier principio de simetría; tiene que seguir las sinuosidades naturales del terreno, las incidencias del sol; debe plegarse a los vientos dominantes o a la mayor comodidad de sus usuarios, el uso del suelo se adapta a su estructura original.

El clima natural de este modelo es tranquilizador, cómodo y estimulante a la vez, favorable a la intensidad de las relaciones interpersonales y a la apreciación de la estética.

El modelo culturalista tiene sus principales expresiones en: Camillo Sitte, Ebenezer Howard y Raymond Unwin.

Las teorías de Sitte retoman las ideas del pasado y su modelo de la ciudad ideal estaba inspirado por sus conocimientos adquiridos de la arqueología medieval y renacentista. Su obra se basa en preocupaciones estéticas y en una verdadera psicología del arte.

Ebenezer Howard fue el creador de las ciudades-jardín. Siempre subordinó su preocupación por la higiene y el progreso, al ideal de unas pequeñas comunidades limitadas en el espacio y dotadas de un espíritu comunitario. Su meta radicaba en elevar el nivel de salud y bienestar de todos los verdaderos

<sup>53</sup> Lynch, Kevin. *The Image of the City*. New York, 1960, pp 63-65.

trabajadores, cualquiera que sea su posición, y el medio a través del cual se pueden realizar estos fines, es una combinación sana, natural, económica, de la vida de ciudad y de la vida de campo, todo sobre un terreno que pertenece al municipio: la ciudad industrial.

## 2.4 LA CORRIENTE NATURALISTA

Las ideas de la corriente antiurbana americana, cristalizan en el siglo XX en un nuevo modelo: El Naturalista. Frank Lloyd Wright, es el máximo expositor de este modelo, quien trabajo arduamente desde 1931 a 1935 sobre este proyecto.

Unicamente el contacto con la naturaleza puede devolver al hombre a sí mismo y permitir un armónico desarrollo de la persona como totalidad. El Modelo americano de Wright, es denominado la Ciudad Broadacre.<sup>54</sup>

La naturaleza debe ser preservada con cuidado en todos sus accidentes y la arquitectura era el resultado de la topografía. Es decir, la arquitectura se encuentra subordinada a la naturaleza.

Los edificios en su variedad de formas, expresan la naturaleza y los caracteres del suelo sobre los que se elevan, y se convierten en parte integrante de él.

El concepto de espacio orgánico inspira toda la obra de Wright. Su mejor ejemplo es su concepción del plano libre ligado a la particularización del espacio interno.

Esta organicidad del espacio interior, la importancia de los muros y de las superficies planas, el papel de las materias brutas, naturales, la diversidad y el arraigo al paisaje, son los elementos de las construcciones particulares.

La naturaleza vuelve a ser en la ciudad, un elemento continuo, en la cual todas las funciones urbanas están dispersadas y aisladas en forma de unidades reducidas. Para sustrarse de la servidumbre de la megalópolis y reencontrar la naturaleza, es mediante la realización efectiva de la democracia, entendida ésta, como la libertad de cada cual de actuar y vivir a su gusto.<sup>55</sup>

Para Wright, la democracia designa un individualismo intransigente, unido a una despolitización de la sociedad, en beneficio de la técnica, ya que, finalmente, la industrialización será la que permitirá eliminar las fallas que ella misma ocasiona.

Teniendo como antecedentes las aportaciones teóricas sobre la ciudad y el urbanismo, en las cuales el suelo urbano forma parte integral de su análisis y desarrollo, a continuación se explicarán diversos enfoques económicos sobre la valoración del suelo urbano.

---

<sup>54</sup> Wright LLoyd, F. *The Disappearing City*. New York, 1932, p 128.

<sup>55</sup> Wright LLoyd, F. *Modern Architecture*. Princeton, 1931, pp 17, 23, 31 y 45.



## **V. ESTUDIOS ECONOMICOS DEL SUELO URBANO**

El suelo se considera un factor de producción cuando actúa como soporte físico material de la producción inmobiliaria urbana. Sin embargo, y a diferencia de otros factores éste no es reproducible y no se puede mover, es un bien material fijo que se valoriza de acuerdo con los diferentes usos que le da el hombre y en la medida que cubra sus propias necesidades. Este proceso de valorización del suelo se diversifica conforme avanza la urbanización en las ciudades debido al mayor volumen de población que ésta implica y por los requerimientos sociales que trae consigo.

Entonces, partiendo del valor que va obteniendo el suelo urbano por su uso y localización, nos referiremos en forma sucinta a su estudio económico desde una perspectiva capitalista.

### **1. DE LA PROPIEDAD CAPITALISTA DEL SUELO**

En el sistema capitalista, el propietario es aquel que posee el título de propiedad del suelo, el cual es el soporte de la valorización de un capital. La propiedad de un terreno o de un inmueble es la forma concreta de un valor abstracto: el capital. El suelo es un valor que se valoriza, a través de la rentabilidad que se obtenga mediante cualquier instrumento inmobiliario jurídicamente vigente, tales como: contrato de arrendamiento, contrato de compra-venta, etc. Es decir, el propietario capitalista es el que administra su bien como capital.

En el caso de que el propietario capitalista libremente administre su propiedad tiene como punto de partida, el que efectivamente un predio mantenga una oferta con respecto al precio de demanda del mismo, esto determina la rentabilidad del terreno o de su construcción, respecto al uso actual del suelo. Es decir, el precio de oferta mínimo es el nivel de ganancias por la localización, el nivel de la renta del suelo, está determinado por la demanda y rentabilidad que tiene su uso actual. No habrá venta ni cambio de uso del terreno mientras la ganancia del nuevo uso no sea superior a la ganancia del uso anterior. Pero, a la inversa si un nuevo uso presenta una mayor tasa de ganancia, se generarán presiones para modificar el uso existente.

La propiedad capitalista del suelo ejerce una función reguladora de los usos del suelo, buscando siempre obtener el precio más elevado posible: la renta. Y sus beneficios se dirigen principalmente a los grandes propietarios inmobiliarios, quienes ejercen influencia sobre los usos del suelo urbano. Sin embargo, en algunos casos, no solamente la propiedad capitalista del suelo favorece al gran capital inmobiliario, también incluye a la pequeña propiedad, asalariados, empleados, profesionistas independientes, comercio, etc. Siempre y cuando cumplan con el requisito de contar con una propiedad del suelo que pueda valorizarse. Las posibilidades de valorización son desiguales según la magnitud de los bienes inmobiliarios que se detentan.

La propiedad del suelo y la inmobiliaria de tipo capitalista se valorizan, si consiguen el precio que exige la lógica de la maximización de la ganancia localizada, misma que esta determinada por la renta o rentabilidad del inmueble, por tanto, dada la importancia implícita que tiene para el propietario inmobiliario los usos y la renta del suelo, revisaremos su desarrollo de análisis teórico.

## 1.1 LA RENTA DEL SUELO EN LA ESCUELA CLASICA

La teoría de la renta urbana en el plano económico, especialmente en las relaciones de producción capitalista, ayuda a explicar el proceso de desarrollo del uso del suelo urbano, es decir, del territorio urbano construido.

Históricamente, la categoría de la renta fue investigada para el ámbito agrario. Los primeros escritos sobre el tema fueron llevados a cabo por Quesnay y Mirabeau en el siglo XVIII. Estos autores pertenecían a la escuela "fisiocrática", sostenían que el trabajo y el capital agrario eran los únicos productores de excedente, que a su vez eran consumidos en la fase de circulación, por las clases improductivas: los artesanos, el clero, los gobernantes, etc.<sup>56</sup>

Para los autores de la economía clásica, como Adam Smith<sup>57</sup> y David Ricardo, entre otros, el problema central en relación a la renta, era determinar de qué manera formaban parte de la distribución del excedente generado por un país. Estos autores clásicos, abordan tangencialmente las cuestiones del suelo urbano y cuando lo hacen ponen énfasis en el carácter improductivo y monopolista del propietario del suelo en la ciudad.

La renta de la tierra, es considerada por Adam Smith, como el precio más elevado que se paga por el uso de la tierra en las circunstancias en que se encuentre. Al estipularse las cláusulas del arrendamiento, el propietario se las compone para no dejar al colono sino aquella porción del producto que es necesaria para mantener el capital que proporciona la simiente, paga el trabajo, compra y mantiene el ganado, conjuntamente con los otros instrumentos de labor, y además obtiene beneficios ordinarios del capital destinado a la labranza en la región. Esto es lo menos con lo que puede contentarse un colono para no perder; el propietario raras veces por su parte piensa en entregarle algo más. Todo lo que resta del producto o lo que viene a ser lo mismo, de su precio por encima de esa porción -y cualquiera que pudiera ser el remanente- procura el propietario reservárselo como renta de su tierra, y es evidentemente la renta más elevada que el colono se halla en condiciones de pagar, habida cuenta de las condiciones de la tierra. Por tanto, el remanente es lo que se puede considerar siempre como la renta natural de la tierra, o la renta más alta a que se suelen arrendar las tierras.<sup>58</sup>

El propietario exige una renta aún por la tierra que no ha experimentado mejoras, y el supuesto interés o beneficio, a cuenta de las mejoras es, por lo general, una adición que se hace a la renta original. Por otra parte, muchas veces esas mejoras no se deben al capital del dueño, sino que en ocasiones, proceden del capital del colono. Y así ocurre que, cuando se trata de renovar un contrato, el propietario pide ordinariamente un aumento de la renta, como si las mejoras se hubieran hecho por su cuenta.

A veces también exige una renta por terrenos que no son susceptibles de mejorar por la mano del hombre. Como en el caso de aquellos lugares que por alguna cualidad natural, se vuelvan atractivos para su uso o inversión.

---

<sup>56</sup> Higgs, Henry. *Los Fisiócratas*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1944.

<sup>57</sup> Carlos Marx, en su obra histórica sobre la "*Crítica de la Teoría de la Plusvalía*", dedica muchas páginas a Adam Smith y reconoce su mérito indiscutible y el enorme servicio que prestó a las ciencias sociales con sus aportaciones teóricas.

<sup>58</sup> Smith, Adam. *Investigación sobre la Naturaleza y Causas de la Riqueza de las Naciones*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1958, p 140.

En consecuencia, la renta de la tierra, considerada como un precio que se paga por su uso, es naturalmente un precio de monopolio. No guarda proporción con las mejoras que el propietario pudiera haber hecho en ella, ni con lo que la tierra puede rendir, sino más bien con lo que el colono esté dispuesto a dar.<sup>59</sup>

Adam Smith define el concepto de "valor", sosteniendo que el valor de un artículo, o sea, la cantidad de cualquier otro artículo por el que puede cambiarse, depende de la cantidad relativa de trabajo que se necesita para su producción, y no de la mayor o menor compensación que se paga por dicho trabajo.

Este autor observaba que la palabra "valor" tiene dos significados diferentes, pues a veces expresa la utilidad de un objetivo particular, y otras, la capacidad de comprar otros bienes, capacidad que deriva de la posesión del dinero. Al primero se le puede llamar "valor de uso", y al segundo "valor de cambio". Sostenía que las cosas que tienen un gran valor de uso, tienen comunmente escaso o ningún valor en cambio y, por el contrario, las que tienen un gran valor de cambio no tienen, muchas veces sino un pequeño valor de uso o ninguno. El agua y el aire son sumamente útiles; son además, indispensables para la vida, sin embargo en circunstancias ordinarias, no se puede obtener nada a cambio de ellos. El oro por el contrario, a pesar de tener poco uso, en comparación con el aire y el agua, podrá cambiarse por una gran cantidad de otros bienes.<sup>60</sup>

Por consiguiente, la utilidad no es la medida del valor de cambio, aunque es absolutamente esencial para este. Si un bien no fuera, de ningún modo útil, es decir, si no pudiera contribuir de ninguna manera a nuestras satisfacciones no tendría ningún valor de cambio, por escaso que pudiera ser, o sea cual fuere la cantidad de trabajos para obtenerlo.<sup>61</sup>

Por poseer utilidad, los bienes obtienen su valor de cambio de dos fuentes: de su escases y de la cantidad de trabajo requerida para obtenerlos.

Para David Ricardo el fundamento metodológico del planteamiento de Adam Smith era un "razonamiento marginal", dado que se basaba en que el precio de los productos agrícolas se fijaba en torno a los costos de producción de las tierras menos fértiles, en las cuales no existen rentas.<sup>62</sup>

Este autor profundizó en el estudio de las rentas diferenciales, particularmente en las que surgen de las distintas fertilidades de la tierra. También analizó el papel que juega la localización de los terrenos en relación con los mercados de consumo.

Las rentas surgen en las tierras mejores, como consecuencia lógica del mecanismo de formación de precios, es decir, la renta aumenta en forma directamente proporcional a la mejora de las tierras.

La renta agraria es apropiada en su totalidad por el propietario terrateniente del suelo, en tanto que el capitalista arrendatario obtiene una ganancia.

Para David Ricardo, la renta es aquella parte del producto de la tierra que se paga al terrateniente por el uso de las energías originarias e indestructibles del suelo. Se confunde a menudo con el interés y la

---

<sup>59</sup> *Ibid.* p 141.

<sup>60</sup> *Ibid.* p 51.

<sup>61</sup> *Ibid.* p 54.

<sup>62</sup> David Ricardo. *Principios de Economía Política y Tributación*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1955, p 9.

utilidad del capital y, en el lenguaje popular, dicho término se aplica a cualquier suma anualmente pagada por el agricultor al terrateniente.

Para él, es evidente que sólo una porción del dinero anualmente pagado por la hacienda mejorada se daría por las energías originarias e indestructibles del suelo; la otra parte se pagaría por el uso del capital empleado para mejorar la calidad de la tierra, y para erigir los edificios que se van necesitando con objeto de obtener y conservar el producto.

El argumento de David Ricardo mantiene que si un recurso (en su caso, el suelo) tiene oferta suficiente, puede ser conseguido libremente por cualquiera. Pero tan pronto como escasea el recurso, la renta aumenta favoreciendo al propietario. La escasez puede no ser total sino en lo concerniente al suelo más fértil o conveniente. Aunque el suelo es menos productivo, el coste total conjunto de la producción se eleva. Inevitablemente el propietario del suelo que reúne más ventajas puede exigir una "renta", la diferencia entre el coste para él y lo que pagará el arrendatario. Cuanto más terreno se vaya cultivando en los alrededores, más altas serán las rentas del mejor suelo. Este proceso sufre sin duda, una aceleración notable debido a la urbanización.<sup>63</sup>

## 1.2 LA TEORIA NEOCLASICA DE LA LOCALIZACION Y LAS RENTAS DEL SUELO

La teoría neoclásica esta representada por los funcionalistas y se refiere a la localización y a las rentas del suelo. Estos teóricos, consideran que el precio de los terrenos urbanos y el nivel general de las rentas urbanas están determinados como el precio de cualquier otra mercancía, por la oferta y la demanda.

La renta urbana significa el rendimiento neto anual de una unidad de tierra, aunque en la práctica el nivel de mercado de la renta puede estar afectado por otros factores, como el plazo y las condiciones del arrendamiento. Las expectativas y los tipos de descuento son factores importantes en el nexo entre rentas y valores de la tierra. Como la demanda del suelo urbano es una demanda derivada ligada a la demanda final de oficinas, comercios, consultorios y otros usos del suelo, el valor de la tierra está relacionado a la larga con los precios del mercado de los terrenos urbanizados.<sup>64</sup>

Dado que la oferta de terrenos urbanos céntricos es esencialmente fija, su valor está determinado por la demanda de espacio céntrico. Como consecuencia resulta inevitable que los alquileres y el valor de los terrenos en las zonas céntricas aumenten con el tiempo a menos que un número suficiente de establecimientos urbanos puedan hallar usos sustitutos en las afueras de la ciudad, con lo cual se mantendrá constante la demanda de terrenos en el centro. Por otra parte, dentro del conjunto de una área urbana se puede aumentar la oferta de terrenos anexando más tierra en las afueras de la ciudad, en ausencia de un cinturón verde y de controles de planificación.

Las mejoras en los sistemas de transporte pueden tener un gran impacto en la oferta de los terrenos urbanos al ampliar el margen físico de desarrollo de la ciudad. Sin embargo, el que las rentas agregadas y el valor de la tierra asciendan o desciendan depende de la elasticidad de la demanda del suelo urbano.

<sup>63</sup> F. Stuart Chapin, Jr. *Planificación del Uso del Suelo Urbano en Tratado de Urbanismo No. 6*, Barcelona, España, Editorial Oikostan, 1984.

<sup>64</sup> Richardson, Harry, W. *Economía del Urbanismo*. Madrid, España, Editorial Alianza, 1978, p 51.

Otros factores como el crecimiento de la población urbana y el crecimiento económico en general, en las últimas décadas, han hecho subir el precio de la tierra en todas las grandes ciudades del mundo. Las ciudades que se benefician de una fuerte mejora en los transportes tenderán, por tanto, a presentar aumentos en el valor de la tierra.

Uno de los expositores de esta corriente neoclásica del suelo la representa Chamberlin, quien ha sostenido que el mercado de terrenos agrícolas es puramente competitivo, mientras que el mercado de terrenos urbanos contiene elementos monopolísticos. La naturaleza de la renta urbana, quizá resulte más clara si se considera un tipo de utilización del suelo urbano: el comercio minorista.

En palabras de Chamberlin<sup>65</sup>: "El factor de localización explica la renta de los terrenos urbanos de un modo total, y la de los terrenos agrícolas, en parte, la renta urbana surge porque una parcela de tierra puede vender más (en este sentido es productiva); está mejor situada dentro de una determinada zona comercial con relación a una parte de los compradores.... el mercado al por menor, contiene elementos de monopolio, porque el factor de comodidad diferencia el producto en el espacio.... la renta de cualquier sitio urbano es una expresión del valor del privilegio monopolístico de proveer servicios al por menor en ese sitio determinado. La competencia entre empresarios para obtener estos beneficios de monopolio es la fuerza que les pone en manos de los propietarios del suelo"<sup>66</sup>

En términos generales, la renta urbana no es un costo de recursos, sino un pago de transferencia. Se atribuye a la productividad urbana, pues ser urbanos permite aumentar la productividad, y los valores del suelo urbano intentan medir ese aumento.

La productividad urbana está en la raíz de la renta urbana. Las diferencias de productividad son las que permiten tratar los terrenos urbanos como heterogéneos. En un contexto urbano las variaciones de eficacia entre inmuebles pueden ser referidas a diferencias de accesibilidad. Pues como dijo Hurd (1903), uno de los primeros grandes economistas agrícolas: "puesto que el valor depende de la renta económica, y ésta de la localización, lo que genera comodidad, y la comodidad de la proximidad, podemos eliminar los pasos intermedios y decir que el valor depende de la proximidad"<sup>67</sup>

Sin embargo, la accesibilidad se divide en dos clases muy distintas: accesibilidad general o proximidad en costos de desplazamiento a todos los servicios e instalaciones urbanas, y accesibilidad especial o proximidad a unos tipos determinados de instalaciones complementarias. La segunda clase varía, en contraste con la primera, con el tipo de usuario. Los factores de accesibilidad especial explican porque ciertos tipos de uso se congregan en diferentes partes de la ciudad.

La accesibilidad especial, o la complementariedad entre las ventajas del uso de la proximidad territorial de ciertas instalaciones, es más importante que la accesibilidad general. Existen otros factores entre las diferencias de productividad urbana aparte de la accesibilidad. Algunos de ellos se incluyen en la accesibilidad especial; otros, como el prestigio de una oficina en el centro de la ciudad o el valor del disfrute tradicional de vivir en una zona determinada. Si consideramos el valor del suelo residencial, por ejemplo, tenemos muchas influencias además de la accesibilidad.

---

<sup>65</sup> Chamberlin E. H. *Theory of Monopolistic Competition*. Harvard University Press, 1956, p 15.

<sup>66</sup> *Ibid.*, p 65.

<sup>67</sup> Hurd, R.M. *Principles of City Land Values. The Record and Guide*. New York, 1903, p 34.

El nivel de confort y la topografía como variables independientes, los factores históricos y el valor de la tierra para usos no-urbanos, influyen en la demanda de lugares residenciales en una área urbana. Existen grandes indivisibilidades sobre todo en el uso de los terrenos céntricos (grandes almacenes, bloques de oficinas, comercios) y como consecuencia el valor de los grandes solares por metro cuadrado suele ser bastante más alto que el de los solares pequeños.<sup>68</sup>

### 1.3 LA TEORÍA MARXISTA DE LA RENTA DEL SUELO

Para varios autores es en la teoría de la renta marxista y particularmente en los desarrollos sobre la renta agraria, donde se encuentran los fundamentos metodológicos para comprender la formación de los precios del suelo y del marco construido urbano, así como la ubicación de los agentes actuantes que se benefician con los procesos de producción y circulación de los objetos inmobiliarios.

Para el análisis de la categoría renta es teóricamente ineludible partir del tratamiento analítico de la mercancía, considera en primer lugar, un objeto exterior, una cosa que merced a sus propiedades satisface necesidades humanas del tipo que fueran.<sup>69</sup>

La mercancía se define por su doble faceta: por un lado es un "valor de uso", por ser resultado del trabajo individualizado, particular y concreto, y su producto tiene un carácter de uso y consumo específico. Por otro lado, es el resultado del conjunto de la fuerza de trabajo social, cuyo producto en el caso de tener aceptación en el mercado, tiene un valor denominado "valor de cambio", determinado cuantitativamente por el "valor"<sup>70</sup> es decir, por el tiempo de trabajo socialmente necesario para producir una mercancía y en proporción al intercambio de valores de uso de una clase por valores de uso de otra clase, una relación que se modifica constantemente, según el tiempo y el lugar. Por lo anterior, Marx define a un objeto o cosa como mercancía cuando es síntesis de la unidad contradictoria entre el valor de uso y el valor de cambio.

La mercancía en la sociedad capitalista tiende a imprimir su carácter a todo el universo de objetos. Fetichiza las relaciones sociales predominantes en el modo de producción capitalista, sostenidas en la explotación de una clase por otra, siendo la mercancía "dinero" cuya función es el equivalente general, el fetiche más desarrollado.

Uno de los rasgos distintivos del suelo es que no es producto del trabajo humano, es un "bien natural", al que no se puede reproducir a voluntad. Además es un soporte material, fijo, necesario e insustituible en casi todas las viviendas humanas. En otros términos, tiene un alto valor de uso y no posee valor por no ser producto de un proceso social. Sin embargo, tiene precio de mercado, es decir adquiere la forma de un valor de cambio, sin ser resultado, ni articularse con un valor social. Por tanto, se comporta como todas las otras mercancías en el mercado capitalista.

---

<sup>68</sup> Brigman, E.F. *A Model of Residential Land Values. Rand Corporation. The Determinants of Residential Land Values. Land Economics*, 1964, Vol. 41, 1965, pp 325-334.

<sup>69</sup> Marx, Carlos. *El Capital*. Tomo I, México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1981, p 43.

<sup>70</sup> El valor consiste en la relación de intercambio que media entre tal cosa y cual otra, entre la medida de un producto y cual medida de otro. Le Trosne. *De Intérêt social en Physiocrates*. Paris, France, Editorial Daire, 1846, p 889.

La teoría de la renta<sup>71</sup>, ofrece un matiz teórico para explicar la participación de los agentes y la constitución de la renta urbana, como escribe Marx.: "Donde quiera que exista renta, la renta diferencial se presenta por doquier y obedece siempre a las mismas leyes que la renta diferencial agrícola. En todas partes donde las fuerzas naturales sean monopolizables y le aseguren al industrial que las emplea una plusganancia, trátase de una caída de agua, de aguas abundantes en pesca o de un solar bien ubicado, la persona cuyo título sobre una parte del globo terráqueo la caracterice como propietario de esos objetos naturales le intercepta esa plusganancia en la forma de renta, al capital actuante".<sup>72</sup>

De lo anterior, se infiere que cuando ciertas áreas del territorio son factibles de apropiación privada aparecen las rentas. Específicamente en lo que se refiere al caso urbano, en el mismo texto se puede leer lo siguiente: "En las ciudades en rápido progreso, en especial allí donde la edificación se practica, como en Londres, a la manera fabril, es la renta del suelo, y no el propio edificio lo que constituye el objeto básico propiamente dicho de la especulación inmobiliaria".<sup>73</sup>

Por otra parte, en 1979 Christian Topalov, siguiendo a Marx, plantea que en torno a la propiedad de la tierra puede aparecer una cierta conducta "irracional" por lo menos en el marco de opciones para obtener el mayor beneficio.<sup>74</sup>

Señala que en términos generales hay dos tipos de comportamientos con respecto a la propiedad del suelo; una es la del propietario capitalista y otra la del no capitalista.

Para el propietario capitalista, el suelo es el soporte para valorizar su capital, por tanto su conducta va a estar regida por el principio de mayor rentabilidad y ganancia, se va a comportar como cualquier otro capitalista, aunque la diferencia es que en esta rama puede existir un número mayor de reglamentos o trabas jurídicas para llevar a cabo su proceso de acumulación de capital, sin embargo, el suelo seguirá teniendo la calidad de mercancía, sujeto a las leyes de la oferta y la demanda.

Por otra parte, anota que la propiedad del suelo puede ser sumamente heterogénea desde el punto de vista social. Y toma como ejemplo, a los rentistas inmobiliarios definiéndolos como agentes que valorizan su capital arrendando viviendas o superficies para oficinas: encontramos desde obreros que invierten en ese modo sus ahorros, hasta banqueros que valorizan así capitales financieros. Entre ambos existen otras capas asalariadas y todas las de la burguesía: empleados y cuadros pero también pequeña burguesía, productores independientes, capitalistas de la industria o del comercio capitalista rentista burgués del aparato estatal. Entonces para Topalov, el análisis debe incluir matices. Estos matices se fundamentan en que para cada propietario la función de su propiedad puede ser distinta.<sup>75</sup>

El autor, también sostiene una interesante tesis con respecto a la propiedad inmobiliaria capitalista; dice que ésta puede no ser un obstáculo insalvable por el capital. Dado que el capital obtendrá la tierra toda

---

<sup>71</sup> La teoría de la renta elaborada por Marx distingue tres categorías para la renta del suelo agrario: la diferencial, la absoluta y de monopolio. La renta diferencial surge de la relación entre el precio de producción de la tierra que está en las peores condiciones y el precio de producción del resto de las tierras. La renta absoluta es la propiedad capitalista del suelo de la cual se obtiene un excedente del valor del producto por encima de su precio de producción y la renta monopólica, se genera a partir de la apropiación de tierras productivas en manos de pocos propietarios, en esta situación desaparecen los mecanismos de competencia entre los capitales y se forma un precio de monopolio.

<sup>72</sup> Marx, Carlos. *El Capital*. Tomo I, *op cit.* p 983.

<sup>73</sup> *Ibid.* p 985.

<sup>74</sup> *Ibid.* p 42.

<sup>75</sup> *Ibid.* pp 50-51.

vez que pague el precio, que deviene de la maximización de la sobreganancia localizada, por parte de los agentes inmobiliarios capitalistas.

El otro grupo, de propietarios, los no capitalistas, presentan una fuerte contradicción al capital. Expone el caso de un propietario campesino; para éste, el suelo es un medio de producción y no un capital mercancía. Por lo tanto sus parámetros de conducta son distintos al primer grupo presentado, y no venderá el terreno aunque el precio del suelo sea alto. La razón de esta supuesta "irracionalidad" se encuentra en fundamentos culturales, históricos, etc., dado que vender la tierra puede implicar transformarse en un propietario, que se vende por un salario al capital.<sup>76</sup>

El campesino puede vender su tierra cuando con el dinero obtenido pueda comprar otra tierra, manteniendo su condición de campesino, y recuperar el valor de uso de la tierra. El ciclo de reproducción del propietario campesino en el mercantil simple: mercancía-dinero-mercancía. Mientras que para el propietario capitalista es: dinero-mercancía-dinero. Este grupo de propietarios capitalistas compran o venden con la búsqueda de recuperar su capital-dinero, pero en la misma rama o en otras, según donde se valore más su capital.

A este modo de operar de la propiedad campesina, se le puede oponer la propiedad campesina de la periferia urbana. Pero también hay otros tipos de propiedad no capitalista, como por ejemplo la de los artesanos o pequeños comerciantes, donde lo principal es la localización del edificio. Para estos tipos de propietarios vender su propiedad, puede implicar transformar su vida en otra actividad, cambio que no siempre están dispuestos a realizar.

Por último, la propiedad pública, estatal, puede ser una traba al capital. Aunque el autor señala, que es más notable en capitalismo atrasados, cuando parte de la burocracia estatal puede estar conducida por fracciones antiguas, estas pueden ser un obstáculo al avance de la capital.

Según Topalov la renta monopólica puede operar en el ámbito urbano, especialmente en dos situaciones. Una en las zonas elegidas para habitar por las clases altas, donde los propietarios pueden exigir una renta monopólica. En este caso se enfrenta una oferta concentrada en pocas manos, con una demanda solvente dispuesta a pagar precios altos.<sup>77</sup>

En las ciudades capitalistas se presenta otra situación diametralmente distinta a la anterior pero con efectos similares, cuando no hay disponible una cantidad suficiente de viviendas para los trabajadores cerca de sus lugares de trabajo. Dado que vivir a poca distancia del trabajo implica disminuir los costos y tiempos de transporte, y por tanto, acortar la jornada de trabajo.

Los trabajadores pueden verse obligados a pagar altos precios por el uso del suelo y la vivienda si no existe una oferta adecuada. Este es otro caso donde puede aparecer una renta monopólica que pagan los trabajadores a los propietarios de suelo y vivienda.

Topalov, lo enuncia de la manera siguiente: "La diferenciación material y social del espacio urbano define, en una ciudad determinada, por un lado la posibilidad de sustituir ciertas zonas desde el punto de vista del valor de uso y por otra la estricta no reproductibilidad de las zonas más privilegiadas. En

---

<sup>76</sup> *Ibid.* p 60.

<sup>77</sup> *Ibid.* pp 160-161.



estas últimas aparece, entonces, una escasez estructural de oferta que es la base del precio de monopolio relativamente permanente"<sup>78</sup>

También es necesario diferenciar en los terrenos sobre los cuales se va a edificar, la renta que opera en forma de "suelo" y la que es puramente "inmobiliaria"; mismas que dependen de la escasez relativa, del uso que tengan los equipamientos públicos y del lugar monopolístico en que se sitúe el propietario.

El monto de la renta monopolística del suelo se puede estimar de dos maneras: Una como resultado del nivel de ingreso del lado de la demanda, en el marco del juego de la oferta y la demanda. La otra esta asociada a la localización del terreno y los edificios, que determina los precios de monopolio.<sup>79</sup>

### **1.3.1. ELEMENTOS DE LA CORRIENTE MARXISTA SOBRE EL PRECIO DEL SUELO EN EL SECTOR INMOBILIARIO**

De acuerdo con esta corriente, el precio es el punto de equilibrio generado instantáneamente por la ley de oferta y la demanda, se establece gracias a la mediación del dinero, una relación de intercambio entre un producto cualquiera y el resto de los productos.

Un terreno tiene, como los otros bienes, un precio y se cambia por dinero. Sin embargo, el precio del terreno sigue siendo un fenómeno específico, diferente del precio de otras mercancías, especialmente de las mercancías reproducibles gracias a la máquina económica, por la propia producción.<sup>80</sup>

Lo fundamental es que el precio del terreno es el precio de una mercancía sin valor. Precizando esta proposición: tomemos cualquier mercancía producida por el capital. Dicha mercancía tiene un precio, efectivamente determinado por el equilibrio instantáneo de un mercado, pero este equilibrio de mercado oscila alrededor de un valor determinado fuera del mismo, fuera de la circulación de las mercancías, o sea en la producción. Ese valor es el precio de producción de la mercancía. El precio de mercado, aunque puede alejarse del precio de la mercancía, tiende siempre, por el propio juego de la competencia entre los que ofrecen y los que demandan, a ajustarse según el precio de producción. Este precio es la medida económica inmediatamente perceptible por los agentes económicos, especialmente por los productores capitalistas: está constituido por el costo de producción, es decir por el capital consumido más la ganancia media sobre ese capital. Sin embargo, el precio de producción está regulado por algo aún más fundamental: el tiempo de trabajo socialmente necesario para su producción, es decir, el valor. Entonces, en el caso de las mercancías reproducibles es precisamente la ley de la oferta, es decir el precio de producción tal cual se presenta en el mercado, la que regula a la larga el precio de mercado, el precio de equilibrio instantáneo. Pero cuando la mercancía es un terreno, es evidente que no existe esa regulación por el precio de producción, por el valor: el terreno tiene un precio, puesto que se recibe dinero a cambio de dinero.<sup>81</sup>

Teóricamente cuando la oferta aumenta manteniéndose igual todo lo demás, el precio disminuye. Sin embargo, cuando aparecen los derechos de construir en una zona no construable (siempre que haya en

---

<sup>78</sup> *Ibid.* p 164.

<sup>79</sup> *Ibid.* p 165.

<sup>80</sup> Preteceille y Terral J.P. *Besoins et Mode de Production*. París, Francia, Editorial Sociales, 1977. p 80.

<sup>81</sup> *Ibid.* pp 90-91.

dicha zona un mínimo de infraestructura para que la construcción sea realmente posible), entonces, el precio de los terrenos aumenta.

Para un promotor, sólo dos cosas existen: la ganancia y los precios. La renta no la conoce. El capitalista conoce sus costos y sus ganancias separándolas del valor y la plusvalía.

De las proposiciones teóricas marxistas, se desprende que el precio del suelo se establece mediante dos proposiciones: la primera, considera que los precios de los terrenos son determinados por el precio de la demanda capitalista del suelo y, de manera más precisa, por la jerarquía de los precios de demanda de los agentes que valorizan el capital al transformar el uso del suelo.

En la segunda proposición: no hay precio de oferta autónomo. Son los precios de transacción constatados los que determinan los precios de oferta. También los precios de demanda previsibles pueden determinar la oferta. Esto acarrea consecuencias importantes pero no cambia el fondo del problema. Entonces, no hay ley de la oferta independiente de los precios de las transacciones, ellos mismos están determinados por los precios de la demanda.

Una manera simple de estudiar la formación de los precios de demanda es a partir del cálculo económico del promotor inmobiliario. Por supuesto, éste no es el único agente determinante en el conjunto del precio.<sup>82</sup>

Para el promotor inmobiliario, un primer aspecto básico se refiere a la facturación de la obra en relación con el volumen construible; mientras más aumente la densidad construible, más alta podrá ser la facturación. Un segundo aspecto tiene que ver con los precios de venta finales: mientras más altos sean los precios, más alta podrá ser la producción.

A partir de la estimación de la facturación provisional empieza el cálculo del negocio inmobiliario. El primer elemento que el promotor deduce de la facturación es el costo de la construcción, en un terreno que se supone ya acondicionado. Una vez que el promotor deduce el costo de construcción, va a deducir el del acondicionamiento del suelo, o sea va a deducir el precio que deberá pagar, como promotor privado, para que se pueda construir en dicho terreno.

Lo que se tiene en cuenta en el cálculo inmobiliario, no es el costo global, a escala de la sociedad, de la urbanización del suelo. Es únicamente el costo privado, el que deberá pagar el promotor. Es decir, por una parte los equipamientos que debe realizar y pagar el mismo, y que luego venderá con las construcciones en su calidad de promotor privado; por otra parte, los impuestos localizados que eventualmente tendrá que pagar para contribuir al financiamiento público de los equipamientos que no paga directamente.<sup>83</sup>

El costo de acondicionamiento del suelo es diferente, es decir, varía según las localizaciones, mientras más elevado sea el costo de acondicionamiento del suelo, menos queda, manteniéndose igual todo lo demás, para los otros dos componentes que son el resultado del cálculo inmobiliario; la ganancia y el precio del terreno. Mientras más bajo sea el costo de acondicionamiento del suelo, más queda para la ganancia del terreno. En otras palabras, existe la posibilidad de una sobreganancia de localización ésto demuestra que, entre los factores de diferenciación de los precios del suelo, del centro a la periferia, no

<sup>82</sup> Topalov, Christian. *La Urbanización Capitalista*. México, Editorial Edicol, 1979, p 162.

<sup>83</sup> *Ibid.*, p 165.

sólo existen las "preferencias de los consumidores". Existe otro aspecto material, que forma parte del balance de los promotores: el costo de acondicionamiento del suelo y su diferenciación especial.<sup>84</sup>

Una vez que se ha deducido de la facturación el costo de construcción y el costo de acondicionamiento del suelo, lo que queda se va a repartir entre la ganancia de promoción y el precio del terreno.

El promotor no hará operación si esta no le asegura una rentabilidad normal mínima. Se cancelará la operación y no se comprará el terreno si el capital de promoción no obtiene, por lo menos, una tasa de ganancia mínima exigida por los promotores, es el resultado de un cálculo económico a partir de un objetivo de tasa de ganancia.

La diferenciación de las tasas de ganancia, o sea la valorización desigual de los capitales, es una característica esencial de la etapa monopolista del capitalismo.

La tasa de ganancia mínima en operación está determinada por la tasa de ganancia media de la economía. Por consiguiente, se produce una última sustracción en el cálculo inmobiliario, el de la ganancia media desde el punto de vista del promotor, la ganancia mínima. Lo que queda es lo que realmente puede repartirse entre el promotor y el propietario del suelo, la sobreganancia localizada, la renta del suelo.<sup>85</sup>

No es la renta la que limita la ganancia, es la ganancia la que limita la renta. El capitalismo ha invertido la relación entre la producción y la propiedad del suelo. En adelante, el promotor de la producción y del conjunto de los procesos de formación de los precios, es el capital. Ya no es la propiedad del suelo. Concretamente es el capital el que decide construir o no hacerlo. Es la ganancia del capital la que determina la formación y el volumen máximo de la renta o venta.

Por otro lado, es el precio de demanda el que determina el precio de la oferta. Sin embargo, este razonamiento supone que no existe la competencia entre los propietarios y los promotores. Al no ser el terreno un producto del capital, no hay ninguna necesidad de que se transforme en mercancía.

La propiedad del suelo es una pluralidad de relaciones sociales y no una sola. En otros términos, ser propietario de un terreno o de un inmueble significa lo mismo según la posición de clase que se tenga. La propiedad del suelo es una relación jurídica que abarca una pluralidad de relaciones socioeconómicas concretas. Y éstas, de ninguna manera se agotan en la relación jurídica.<sup>86</sup>

Por lo general un promotor inmobiliario compra un terreno y concibe un programa sobre el mismo, acude a un arquitecto o a despachos especializados con el fin de transformar este programa en proyecto, y posteriormente cotiza con empresas constructoras para ejecutar el proyecto en obra. Suponiendo que el promotor no es el mismo titular de una empresa constructora. Una vez construidos los edificios, son vendidos, recuperando a través de esta venta los capitales comprometidos en la operación, más la ganancia. Ahí se encuentra el fondo del negocio: el motor de la operación es la valorización del capital de promoción. El criterio que preside todas las decisiones, es la tasa de ganancia en este capital.<sup>87</sup>

---

<sup>84</sup> *Ibid.* p 170.

<sup>85</sup> *Ibid.* pp 171-172.

<sup>86</sup> *Ibid.* p 174.

<sup>87</sup> *Ibid.* p 167.

Como toda tasa de ganancia, se trata de una relación entre la ganancia neta y el monto de los capitales comprometidos por unidad de tiempo. Es decir, matemáticamente la tasa de ganancia es igual a la ganancia neta, sobre el capital comprometido, multiplicado por el número de periodos durante los cuales se encuentra inmovilizado. Lo anterior indica las variables estratégicas de la maximización de la tasa de ganancia: el monto de la ganancia, pero también el monto de los capitales comprometidos y su velocidad de rotación. Estas magnitudes están ligadas entre ellas, y no pueden ser optimizadas en forma separada. Existen por tanto, posibilidades varias, estrategias de maximización de la tasa de ganancia que darán origen a operaciones inmobiliarias muy diferentes.

La evolución de los gastos inmobiliarios, en un primer momento se efectúan cuando se compra el terreno (suponiendo que en un primer término sea pagado por el propietario al contado). Luego los gastos invertidos en los estudios, en los trámites y permisos de construcción, etc., posteriormente cuando llega el momento de la construcción, comienzan con ella, nuevos gastos: el pago de las empresas. Estos son pagos escalonados en el tiempo y en la medida en que avanza la obra, dando un total del precio de costo de la operación, dejando fuera los gastos financieros.

Poco antes del fin de la construcción, estos gastos van a ser parcialmente cubiertos por el producto de las ventas: los compradores compran su productos (viviendas, oficinas, consultorios, etc.) con base en los planos y pagan el precio en cuotas en la medida en que progresa la obra.

Suponiendo que el promotor sólo puede empezar a recaudar fondos de los compradores cuando los trabajos se encuentran en cierta etapa de avance y que las viviendas vayan teniendo salida de manera uniforme durante el periodo de venta, y que haya terminado de venderse en su totalidad en el momento del término de la obra. Este tipo de comercialización, es por lo general, el objetivo que generalmente buscan alcanzar los promotores. En este momento surge la necesidad de financiamiento de la operación inmobiliaria. Esta necesidad aparece en el momento de la compra de los terrenos, aumenta con la apertura de la obra y luego disminuye.

La necesidad del financiamiento se cubre con el capital de promoción. El promotor, generalmente acudirá también a los créditos bancarios de corto plazo, que le permitirán así disminuir la inmovilización de sus propios capitales. En contrapartida, el promotor deberá pagar al banco intereses: estos gastos financieros vendrán a deducirse de la ganancia bruta, dejando la ganancia neta de promoción.<sup>88</sup>

El promotor calcula, entonces, la rentabilidad de sus propios capitales de la siguiente manera: en el numerador, la ganancia bruta menos los gastos financieros que implique la utilización de créditos; en el denominador, la inmovilización anual promedio de sus capitales propios. Esta rentabilidad, tanto por ciento anual, constituirá el criterio para realizar o no la operación.

Entonces, no es suficiente tener en cuenta sólo el valor absoluto de la ganancia de promoción para comprender la lógica económica de los promotores inmobiliarios. La velocidad de comercialización y la combinación de capitales efectuada son también elementos esenciales en la formación de la tasa de ganancia.

---

<sup>88</sup> *Ibid.*, p 169.

El objetivo de los cinco apartados anteriores que conforman este capítulo, ha sido el de analizar en forma general desde un enfoque teórico-histórico, aquéllos aspectos que consideramos fundamentales para la comprensión del "suelo", desde su concepción natural, la evolución histórica de su utilización en la ciudad, su enfoque urbanístico, su valorización económica dentro del marco capitalista hasta su comprensión como mercancía en el sector inmobiliario.

Por tanto, después de haber precisado la relevancia del "suelo" desde diferentes perspectivas y siendo nuestra área de desarrollo profesional la Administración Pública, hemos seleccionado particularmente el "suelo urbano" incorporado a la disciplina administrativa, es por eso que a partir del siguiente capítulo, se analizará la "Administración del Uso del Suelo Urbano", con algunas aportaciones teórico-jurídicas de su origen hasta llegar al estudio de caso sobre la creación del instrumento jurídico-administrativo para el ordenamiento del suelo urbano de la colonia Polanco, denominado Zona Especial de Desarrollo Controlado: ZEDEC Polanco.

## CONCLUSIONES CAPITULO PRIMERO

### PRIMER APARTADO

La naturaleza es el soporte general de toda existencia terrenal y el suelo (tierra) es el soporte físico material donde se desarrolla el hombre en sociedad. El hombre también forma parte de la naturaleza y desde su aparición ha utilizado diversos elementos naturales para subsistir, principalmente para protegerse y alimentarse. La tierra es considerada desde su forma primitiva como su suelo soporte-físico, ha sido el factor indispensable para su alimentación, alojamiento y socialización, utilizando las formas que caprichosamente le proporciona la naturaleza.

Desde las primeras civilizaciones con los pueblos recolectores, pescadores y cazadores, el hombre utiliza los soportes materiales que la naturaleza le proporciona para su subsistencia y se inicia la transformación voluntaria de ésta, en función de las necesidades del hombre. Desde entonces, la naturaleza como condición y soporte general de toda existencia social, se ha determinado por su transformación, dominio y uso, para satisfacer las necesidades de la sociedad.

Como se pudo comprobar, estas formas de organización social primitivas, se apropian instintivamente de los recursos que la propia naturaleza produce sin la intervención del hombre, organizan su propio ambiente, contribuyen a conservar su ecosistema, por ser asentamientos nómadas que no afectan el suelo cuando lo usan y por tanto cuando es desocupado fácilmente se puede regenerar.

La naturaleza como soporte general de todo tipo de existencia terrenal, proporciona los soportes físicos que el hombre necesita para su integración y adaptación como ser social. Históricamente el hombre en sociedad domina y utiliza a la naturaleza y ésta a su vez condiciona la evolución de las formas sociales asimiladas.

La propiedad territorial solo se constituye cuando el suelo no rinde sus productos espontáneamente, sino después de un trabajo previo; nace la agricultura y la realización de este esfuerzo es el origen de la propiedad.

En el proceso de socialización del hombre, el suelo como soporte físico natural, está determinado por las condiciones económicas adoptadas en cada formación social, teniendo su máxima expresión en aquellos territorios donde se establece una "ciudad", debido a sus características naturales y a la variedad de usos que se le puede dar, como satisfactor social.

Con la Revolución Industrial el hombre fortalece su independencia con la naturaleza, incorporando los soportes físicos naturales a la actividad económica, resultado del progreso social que nace de la evolución que parte de la caza y la pesca; ganadería y agricultura, manufactura y maquinismo industrial.

En este periodo industrial los recursos naturales son modificados y sometidos a constantes combinaciones, principalmente cuando se vuelven soportes de una unidad productiva: la fábrica.

Con la aparición del capitalismo el suelo como soporte físico material, adquiere características particulares en función a su uso y ubicación, se regula jurídicamente su propiedad y usufructo. Adquiere un valor de uso en tanto satisface una necesidad social y un valor de cambio al convertirse en “mercancía”, como resultado de un proceso de valoración del capital como fuente de ganancia monetaria y como cualquier otra mercancía es objeto de relación de intercambio.

La ciudad absorbe los recursos del campo y de esta forma se apropia indirectamente de la naturaleza y directamente utilizando el suelo como soporte físico material, para el desarrollo histórico de sus asentamientos humanos, reforzando la propiedad privada.

La naturaleza proporciona el espacio donde se realizan todas las actividades humanas, el soporte físico es el suelo y constituye el territorio geográficamente identificado para dichos fines, en él se desarrollan dos tipos de asentamientos: rurales y urbanos.

Para los asentamientos rurales, la tierra como suelo-soporte físico natural es el medio de producción para la agricultura y es medio de producción secundario para la manufactura.

En los asentamientos urbanos, el suelo como soporte físico material de la ciudad, sirve para el desarrollo de las actividades de la industria y los servicios.

Una ciudad se compone de elementos naturales y artificiales, los primeros son soportes materiales fijos que proporciona la naturaleza y que en muchos casos condicionan y definen la ubicación y posibilidad de crecimiento de los asentamientos humanos y los segundos utilizan también la naturaleza pero modificándola o combinándola con la intervención del hombre, para satisfacer sus propias necesidades.

En el suelo urbano se establece la estructura urbana que necesita una ciudad para desarrollar las actividades de la población (habitar, trabajar, estudiar, comerciar, etc), se realizan en espacios adaptados (viviendas, fábricas, oficinas, escuelas, mercados, etc.), éstos espacios son abastecidos por redes (agua, drenaje, electricidad, teléfono, etc.) y para que todo ésto interactúe es necesario contar con medios de comunicación y transporte, contando con estos elementos es necesario que se tenga accesibilidad a los mismos para que una ciudad funcione.

Se puede decir que el suelo como soporte físico natural va adquiriendo el carácter urbano a medida que satisface las necesidades de una ciudad, el hombre en sociedad lo transforma en mercancía, en cuanto obtiene ganancias por sus usos e intercambio. Lo anterior se pone de manifiesto principalmente a partir de la Revolución Industrial, cuando la sociedad se vuelve depredadora de la naturaleza y la incorpora a su desarrollo económico, para su propio beneficio.

Por tanto, en forma general, el suelo ha sido el elemento fundamental para el desarrollo de los asentamientos humanos, desde que el hombre dejó de ser nómada y se estableció en territorios que a través del tiempo conformaron las ciudades, iniciando su máxima valoración en las ciudades capitalistas.

## **SEGUNDO APARTADO**

La ciudad moderna ha evolucionado a través de un largo periodo de cambio y aprendizaje. La experiencia de la vida colectiva ha sido acumulativa y se traslada de región en región. Las antiguas ciudades, vistas retrospectivamente, eran centros de experimentación y preparación. La gente aprendía a vivir en conglomerados de tamaño creciente: aprendía a vivir y a encontrar el sustento apropiándose de los recursos que la naturaleza le proporcionaba, que poco a poco con la intervención del hombre en sociedad adquiría un rasgo característico. El legado de esta experiencia acumulada fue moviéndose hacia Occidente a partir, principalmente del Medio Oriente.

Las primeras manifestaciones de agrupamientos urbanos crean la ciudad adoratoria circunscrita en fortificaciones y muchas veces su orientación es astral, para adorar al sol, a la luna o cualquier otro astro y en su origen los primeros asentamientos urbanos crean sus ciudades durante el período agrícola cerca de su aprovisionamiento básico: el agua, para seguir posteriormente con el trazo topográfico de la tierra.

A partir de las culturas muertas de la "Edad de Bronce: Mesopotamia, Egipto e India, en las que se encuentran los primeros ejemplos de asentamientos humanos importantes, la historia de la ciudad pasa por las acrópolis religiosas palatinas de Mesopotamia en la cual sobresale la ciudad de Babilonia, a la que cronológicamente le siguieron los asentamientos en el Valle del Nilo, destacando por su importancia y tamaño Memfis y Tebas, más tarde surgen asentamientos en el Subcontinente Indio en las cuencas de las afluencias de los ríos Indo y Ganges, tales como Harappa y Monhejo-daro, en el devenir histórico les siguen las ciudades griegas en las que se alcanzó el mayor progreso en las estructuras, las artes y la efectiva dirección urbana, en ellas también se expandió el comercio y se mejoró el arte de la guerra.

En la cultura griega, el centro urbano más acabado lo representó Atenas, ciudad construida en torno a la acrópolis lo que tiene como consecuencia un trazo topográfico irregular, carente de todo orden, sin embargo dentro del arte urbano resultan de gran mérito los edificios construidos con altos valores estéticos arquitectónicos.

A las ciudades griegas le siguieron las ciudades de los romanos, las cuales se construían a partir de un trazo rectangular y en su parte media se trazaban dos calles perpendiculares entre sí que fijaban el centro de la población, sirviendo como eje para las calles secundarias, siguiendo en forma paralela y perpendicular, casi en la intersección de las calles principales se ubicaba el ágora rodeada de otros edificios como la basílica, los templos, los lugares de gobierno y más o menos alejados los palacios, los termas, los mercados, los teatros, etc.

La limitación de la ciudad por la muralla y puertas de acceso impuesta por la forma de guerra, determinaba también la urbe y agro de una manera física. La ciudadanía era un concepto de derechos civiles que no abarcaba a todos los habitantes de la ciudad (esclavos, siervos, minusválidos y extranjeros).

En el oriente las ciudades más antiguas se desarrollaron alrededor del año 1500 a.C., a lo largo del río amarillo y del Gran Camino de la Seda, creándose las ciudades de Suchow, Khotán, Kashgar, Nankín y Cautón (que más tarde sería Pekín).



**Asimismo, en Mesoamérica se desarrollan las grandes culturas olmeca, teotihuacana, maya, tolteca, mixteca, zapoteca y azteca principalmente, con sus ciudades tan importantes como Teotihuacan, Monte Alban, Chichen Itzá y la Gran Tenochtitlan, destacando ésta última por ser el centro político y religiosa más importantes a la llegada de los europeos.**

**En la zona andina en América del Sur, floreció la cultura inca, creando asentamientos de la importancia de Chan Chan junto al Océano Pacífico y Machu Pichu en la cordillera andina.**

**Durante los siglos VIII, IX y X, la cultura musulmana se propagó desde el mar de China al Océano Atlántico, dominando Persia, Siria, Egipto, el norte de África y casi toda la península ibérica, siendo sus principales centros urbanos Damasco, El Cairo, Bagdad y Granada.**

**La ciudad de la Edad Media corresponde al trazo que caracteriza la forma de “plato roto”, por corresponder a dos ideas sociales distintas: el feudo y el burgo, es decir, el dueño de las tierras y a los gremios de artesanos dedicados a una sola actividad, reunidos en torno a un monasterio o catedral “el burgo”.**

**La ciudad en general es de trazos intencionalmente quebrados, topográficos y defensivos. La defensa de la ciudad corre por cuenta de los vecinos pero en general estas ciudades libres de artesanos más que agricultores se mantienen alejados de las luchas militares, no así de las competencias comerciales. Los centros urbanos más significativos de este periodo medieval eran Milán, Florencia, París y Gante.**

**Con el Renacimiento cobra nueva forma y aspecto la ciudad medieval de calles angostas y torcidas, transformadas con ampliaciones y plazas desde las cuales se observen las ostentosas fachadas de sus grandes palacios y las obras escultóricas de los genios artísticos de la época. Se procura una ciudad de espacios abiertos con grandes espacios arbolados, calles rectas con edificios suntuosos, que servirán de marco perspectivo a los fondos del paseo, ocupados por el palacio principal, la catedral o el monumento construido en una gran plaza al centro.**

**La ciudad barroca del renacimiento se sujetará a la fortificación de trazos geométricos y todo tipo de detalles (por lo general ciudades radiales bien amuralladas) así como a la de habitación, para la residencia de la Corte, donde el trazo geométrico está obligado de manera radial de manera que las avenidas concurren en una visual a la habitación del monarca, como expresión máxima del absolutismo, ahí no importan orientaciones, vientos, topografía, todo va encaminado para este fin. La ciudad es todo un espectáculo.**

**La llamada Revolución Industrial, es un proceso de descubrimientos científicos y técnicos, que transforman la estructura económica y social de las ciudades; las ciudades son mas especializadas, sus industrias más productivas y sus mercados más amplios, han sido capaces de alcanzar niveles de vida más altos, además viene asociada con una variedad de innovaciones, cada una de las cuales tiene su propia historia: transporte y comunicaciones, tecnología, administración pública, organización social y ciencia, así como una división más amplia del trabajo, producto de la relación de la artesanía reforzada con máquinas.**

**La ciudad industrial viene acompañada de una tendencia hacia la especialización y sobre esta base, las ciudades y pueblos pueden ser clasificados en distintos grupos y actividades, que dan lugar a los**

diferentes usos del suelo del territorio donde se ubican. El crecimiento urbano no fue planificado y su expansión se dio a partir de los restos de un modelo de ciudad que seguían más o menos el patrón de la época del Renacimiento

El problema del urbanismo en la citada época, caracterizada por un rápido crecimiento industrial resultante de los medios de la nueva técnica y la aplicación del método científico, fue crear dentro de un espacio mínimo el mayor número posible de viviendas, con el fin de poder dar alojamiento al gran número de personas que emigraban del campo a la ciudad para trabajar en la industria. Entonces campo y ciudad se entremezclan en las zonas de crecimiento urbano, una especie de campos de batalla en lucha por el aprovechamiento del suelo con un crecimiento desordenado, donde se mezclan usos distintos: industria, viviendas y viales de tráfico.

Del análisis histórico antes expuesto, es evidente la importancia de la relación medio ambiente (naturaleza) y sociedad (diversos estadios de desarrollo político, económico, social y cultural), relación que ha generado como expresión física: la ciudad. También es claro que a partir de la ciudad creada por la Revolución Industrial, la relación sociedad-naturaleza, se vuelve más compleja, cambia de dimensión y genera una problemática que nunca antes había afrontado el género humano, como es la destrucción de la naturaleza, la división social del trabajo por la explotación, entre otros.

Esto explica porqué es a partir de este estadio de la civilización que los pensadores sociales, inician el estudio del fenómeno urbano experimentado en la ciudad.

### **TERCER APARTADO**

Precisamente a partir de la Revolución Industrial y con la aparición del fenómeno urbano en las ciudades, es cuando se empiezan a realizar varios estudios sobre su impacto social y desarrollo económico, destacando las aportaciones de las escuelas: Alemana, Chicago, de los Funcionalistas Latinoamericanos y Marxistas.

En la escuela Alemana consideran que la ciudad es el resultado del progreso de la humanidad, cuna de la mercantilización, las más alta división del trabajo y de la economía monetaria. Y como ejemplo de los estudiosos de esta escuela es Max Weber, quien considera que la ciudad es una forma particular de dominación “no legítima”, ya que las relaciones tradiciones de dominación legítimas (tradicional; la familia, grupos étnicos y raciales; carismática, lazos religiosos; y, racional, voluntaria y de orden legal) son usurpadas por agentes urbanos para establecer formaciones de dominación “no genuinas” de autoridad.

La ciudad de occidente para Weber es un proceso de agregación de población urbana, crecimiento de la propiedad privada, aumento de la sociedad industrial; el derecho de gentes por encima del derecho natural; en la ciudad se crean los status de ciudadanía y burocratización, a través de la asociación institucionalizada. El suelo urbano adquiere un carácter mercantil que favorecía la libre edificación de la ciudad y el desarrollo de la fuerza económica comercial, vinculado estrechamente al proceso de urbanización.

La escuela de Chicago dedicó sus estudios a la ecología urbana, y a la relación entre el hombre y la ciudad, partiendo de que la ciudad es un ambiente ecológico formada por áreas naturales, las cuales absorben la economía urbana, y el problema más grave se relaciona con la distribución de la población, por tanto, una organización ecológica es un proceso de cambio constante, que depende del progreso cultural y técnico de un país.

En la ciudad la organización económica y la comunidad dependen de un factor ecológico: el uso del suelo urbano, el cual se modifica a medida que avanza la organización económica, es decir la competencia, en él se dan los procesos ecológicos de concentración, centralización, segregación, invasión y sucesión.

Ernest W. Burgess estudia al igual que Weber el proceso de expansión y crecimiento de las ciudades, incorporando los aspectos demográficos, movilidad y variación en el valor del suelo, como indicadores de su crecimiento físico.

El Funcionalismo Latinoamericano, critica la dicotomía rural-urbano, a partir de la dominación de la ciudad sobre el campo, analiza también el proceso de urbanización de las ciudades considerando sus aspectos económicos, demográficos, ecológicos e históricos, enfatizando las características que el subdesarrollo latinoamericano imprime a sus ciudades.

Luis Unikel sostiene que el proceso de urbanización es una consecuencia de la aparición de las ciudades, por lo cual estudia a éstas por separado, hasta llegar a la urbanización como producto de los cambios económicos originados por la Revolución Industrial, es decir, a la ciudad industrial. Este autor mantiene que el uso del suelo en el proceso de urbanización, es la base física de la estructura económica de un país.

La corriente materialista sustenta sus análisis sobre la ciudad, a partir de la obra denominada “Ideología Alemana” escrita por Carlos Marx y Federico Engels, la escuela marxista considera que la ciudad capitalista concierne directamente a su modo de producción y precisamente a la separación entre el campo y la ciudad, a través de la división del trabajo en actividades industriales, comerciales y agrícolas, donde se forman las clases sociales, y la solución al conflicto campo-ciudad, sólo se puede dar en la propiedad privada.

Para Marx, la ciudad es una institución heterogénea que varía de acuerdo a las relaciones de autoridad y propiedad, que se establecen bajo distintos modos y formas de organización para la producción, las cuales están determinadas por el grado de desarrollo de sus economías. Y el crecimiento de las ciudades está en función de la dominación de la burguesía sobre el proletariado, en un orden coercitivo basado en la represión y la alienación de las personas con un sentido de colectividad en la medida que exista una conciencia de clase y a las condiciones del capitalismo.

En todas estas escuelas de análisis de la ciudad, el suelo urbano resulta ser el elemento determinante para la urbanización y el desarrollo económico de una ciudad, ya sea con un carácter mercantil y de las relaciones de dominación en la sociedad, como lo estudia la escuela alemana; como un factor ecológico que tiene movimiento dentro de la expansión y crecimiento de una ciudad, según la escuela de Chicago; como base física del proceso de urbanización con un enfoque demográfico-ecológico, según los funcionalistas; y según la corriente materialista, como soporte natural de la propiedad privada, de la

división social del trabajo, de la lucha de clases, de las fuerzas productivas y de las relaciones sociales de producción capitalista.

#### **CUARTO APARTADO**

De la misma manera que diferentes escuelas del pensamiento social iniciaron el estudio de la ciudad a partir del impacto social de la Revolución Industrial, también otros pensadores desarrollan diferentes conceptos teóricos sobre la organización y planeación del territorio de la ciudad, surgiendo así el urbanismo.

El urbanismo como disciplina ha tenido diferentes escuelas o modelos de estudio. En sus orígenes, se desarrolló el modelo progresista, que considera el fenómeno urbano como una mezcla entre la ciudad y el campo, es decir, el espacio abierto como una exigencia de la higiene y el espacio urbano como el hábitat del trabajo, la cultura y los esparcimientos.

El modelo culturalista sustenta su urbanismo en la idea de la ciudad-jardín, considerando que la ciudad debería desarrollarse dentro de un vasto jardín y rodeado de zonas inalterables dedicadas a la agricultura y en este modelo, la ciudad se define por la idea de comunidad y del alma colectiva en donde se perfeccionan fórmulas democráticas; en el aspecto económico, es manifiesta su posición contra el industrialismo, ya que plantea la producción no en términos de rendimiento sino desde el punto de vista de un desarrollo armónico de los individuos.

La organización y planeación de la ciudad en el modelo materialista, suprime la diferencia entre la ciudad y el campo y ve a la ciudad como la expresión de un orden que hay que destruir con el fin de superarlo, para liberar de su condición miserable al proletariado urbano de Inglaterra.

Estos tres modelos representan las primeras expresiones teóricas de la disciplina que busca ordenar el crecimiento y desarrollo de las ciudades a partir de la Revolución Industrial, que parten de una crítica de las condiciones deplorables en las que vivía la mayoría de la población de las ciudades y sugieren el cambio a través de conceptos higiénicos y ecológicos y al advenimiento de la sociedad sin clases.

A partir del siglo XX se desarrollan nuevas corrientes de lo que se denominó el urbanismo moderno, en términos científicos, como ciencia o teoría. La nueva versión del modelo progresista, se sustenta en la Carta de Atenas, en la que se analizan las necesidades humanas y universales en cuatro grandes funciones: habitar, trabajar, circular y cultivar el cuerpo y el espíritu.

La meta del urbanista progresista es crear ciudades que poco a poco se transformen en grandes parques, desvaneciendo la diferencia entre el campo y la ciudad, no existe un límite entre ellos. El suelo en la ciudad tiene un orden riguroso de acuerdo en la eficacia representada en la actividad productiva, y para que cumpla esta función, el uso del suelo se encuentra clasificado en zonas de trabajo, zonas de vivienda, centros cívicos y lugares de esparcimiento cuidadosamente separados, desde el punto de vista arquitectónico, existe una rigurosa independencia entre los volúmenes construidos y las vías de circulación, es decir, en esta corriente urbanística, se crea el concepto de zonificación.

También se da una nueva corriente culturalista que propone una ciudad circunscrita y delimitada por un cinturón verde que impida las conurbaciones, esta ciudad cerrada se opone a cualquier principio de simetría, tiene que seguir las sinuosidades naturales del terreno, el uso del suelo se adapta a su estructura natural conforme a las necesidades sociales.

Surge una nueva corriente, la naturalista, que busca el desarrollo armónico de las personas a partir de su contacto con la naturaleza y el suelo construido, el concepto fundamental que rige al urbanismo naturalista es el de espacio orgánico, en donde la naturaleza es preservada con cuidado en todas sus características y la arquitectura y los demás elementos urbanos se encuentran subordinados a la naturaleza.

También se origina un modelo urbanístico denominado humanista, para esta corriente, la planeación de la ciudad se debe orientar por la ecología y considera que debe haber un entendimiento global de la planeación urbana en la que deben de participar diversos especialistas como biólogos, economistas, arquitectos, sociólogos, ingenieros, políticos, administradores y artistas, ésto es, plantean una visión integral de la planeación urbana, concebida a través de la percepción urbana, la higiene mental, la continuidad, el cuidado del asfalto y la percepción humana en el espacio y el tiempo.

Estos modelos urbanísticos coinciden en el rescate y preservación de la naturaleza como parte integral de la ciudad, sostienen la necesidad de elaborar en documentos la planeación de la misma, para ordenar los usos del suelo, las construcciones y las actividades urbanas, incluyen en sus estudios la participación de la totalidad de los habitantes de las ciudades en la planeación de sus territorios.

## **QUINTO APARTADO**

Como se ha podido observar en los cuatro apartados anteriores el "suelo urbano", constituye el elemento fundamental para el desarrollo y crecimiento de las ciudades, por tanto, también resulta de especial importancia las características particulares de su "uso", ya que a partir de éste se determina su valor económico, situación que ha generado la necesidad de su estudio.

El análisis económico del suelo se ha desarrollado a partir del siglo XVIII en la escuela fisiocrática, representada por Quesnay y Mirabeau, quienes crearon el concepto de la renta del suelo para el ámbito agrario, posteriormente Adam Smith y David Ricardo, ambos autores de la economía clásica, abordaron superficialmente las cuestiones de la renta del suelo urbano, considerando la propiedad del suelo urbano, como improductiva y monopolista, posteriormente Carlos Marx, desarrolla ampliamente los conceptos de la renta del suelo agrario y proporciona una de las teorías más acabadas sobre el valor económico del suelo, considerándolo como cualquier otra mercancía.

Después la escuela neoclásica desarrolla el análisis de la localización de los usos del suelo y sus rentas económicas, para los estudiosos de esta escuela, la renta urbana significa el rendimiento neto anual de una unidad de tierra que se determina como el precio de cualquier otra mercancía por la ley de la oferta y la demanda, el suelo como mercancía también es sujeto a las reglas de intercambio.

En términos generales la renta urbana para la escuela neoclásica no es un costo de recursos sino un pago de transferencia, el cual se origina por la productividad del suelo urbano. Los valores del suelo

urbano miden esta productividad que está definida por la localización y la accesibilidad de los predios a los servicios e instalaciones, esto es, a mayor accesibilidad y cercanía a los satisfactores urbanos (servicios públicos y equipamientos) y a mayor exclusividad en los usos del suelo, los precios del mismo serán más elevados, así como la renta que produce.

Para el siglo XX diversos pensadores casi todos de origen francés, empiezan a desarrollar una teoría sobre la renta del suelo urbano, a partir de los desarrollos teóricos sobre la renta agraria, formulados por Carlos Marx. Estos autores, sostienen que cuando ciertas áreas del territorio son factibles de apropiación privada, aparecen las rentas y particularmente en la ciudad ahí donde la edificación se practica es la renta del suelo y no la del propio edificio, lo que constituye el objeto básico de la especulación inmobiliaria.

De acuerdo con esta corriente, el precio es el punto de equilibrio generado instantáneamente por la ley de la oferta y la demanda que se establece gracias a la mediación del dinero, una mediación de intercambio entre un producto cualquiera y el resto de los productos, sin embargo, el precio del terreno sigue siendo un fenómeno específico, diferente del precio de otras mercancías, especialmente de las mercancías reproducibles gracias a la industrialización, mientras que el suelo no es reproducible.

Para los estudiosos del suelo urbano en la corriente marxista, el criterio que precide todas las decisiones en el sector inmobiliario, es la tasa de ganancia que se vaya a obtener. Como toda tasa de ganancia, se trata de una relación entre la ganancia neta y el monto de los capitales comprometidos por unidad de tiempo.

En el sector inmobiliario, el promotor buscará aquéllos terrenos que le permitan obtener mayores ganancias, esto es, los terrenos que estén mejor ubicados y mejor dotados de servicios y cuyos usos tengan la mayor demanda (residenciales, oficinas y comercios), en seguida buscará la autorización de la mayor cantidad de metros cuadrados a construir, lo que le permitirá tener un negocio inmobiliario de mayores dimensiones y en las que el valor del suelo disminuye en relación con el valor de la inversión destinada a la construcción.

Esta corriente asegura que en el sistema capitalista, la distribución del suelo urbano presenta condiciones severas de inequidad, ya que el capital inmobiliario concentra y centraliza las mejores propiedades del suelo en la ciudad, lo que le permite obtener ganancias extraordinarias, a través de la especulación de mismo, ya que este es un bien no reproducible y necesario para todas las actividades que realiza la población en una ciudad (habitar, trabajar, estudiar, circular, recrearse, etc.)

Por lo antes expuesto, queda claro que el suelo urbano es un bien inmueble fundamental para el desarrollo y crecimiento de la ciudad y de cada una de las actividades urbanas, también es patente que en la esfera de la economía, las rentas del suelo urbano tienen gran relevancia en el sector inmobiliario y por ende en la generación de empleo, en la demanda de insumos de otros sectores de la economía, que son utilizados en la construcción y en la generación de utilidades económicas, para los inversionistas y del sector financiero (pago de intereses). Concluyendo que las propias necesidades sociales y los procesos económicos de desarrollo de las diferentes formaciones sociales, le imprimen al suelo urbano la característica especial de transformarse en mercancía y sujetarse por ello a las leyes del mercado inmobiliario.

## BIBLIOGRAFIA PRIMER CAPITULO

- Auzelle, Robert. *Técnica del Urbanismo*. Buenos Aires, Argentina, Editorial Endebe, 1962.
- Berenguer Urrutia González, José Luis. *Gestión, Financiación y Control del Urbanismo*. Madrid España, Instituto de Estudios de Administración Local, 1979.
- Brambila Paz, Carlos. *Expansión Urbana en México*. México, El Colegio de México, 1992.
- Brigman, E.F. A. *Model of Residential Lan Values Rand Corporation. The Determinants of Residential Land Values*. Land Economics, 1965, vol. 41.
- Burguess, Ernest W. *El Crecimiento de la Ciudad. Un proyecto de Investigación en G. Theodorson Estudios de la Ecología Humana*. Barcelona, España, Editorial labor, 1974.
- Chamberlin, E.H. *Theory of Monopolistic Competition*. Harvad University Press, 1956.
- Chavero, Alfredo. *Historia Antigua y de la Conquista. México a través de los Siglos*, Tomo I, México, Editorial Cumbres, 1967.
- Choay, Françoise. *L'Urbanisme. Utopies et Realités*. París, Francia, Editorial Du Seuil, 1965.
- Chueca Goitia, Fernando. *Breve Historia del Urbanismo*. Madrid, España, Editorial Alianza, 1985.
- David Ricardo. *Principios de Economía Política y Tributación*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1955.
- Duhl, Leonard. *The Urban Condition. Basic Books*. New York, 1963.
- Engels, Federico. *Las Grandes Ciudades Inglesas. De la Situación de la Clase Trabajadora en Inglaterra*. Londres, Inglaterra, 1845.
- Fernandez Rodríguez, Tomás Ramón. *Manual de Derecho Urbanístico*. Madrid, España, El Consultor de los Ayuntamientos y Juzgados, 1986.
- F. Stuart, Chapin Jr. *Planificación del Uso del Suelo Urbano. Tratado de Urbanismo No. 6*. Barcelona, España, Editorial Oikos-tan, 1984.
- Gallion, Artur. *Urbanismo. Planificación y Diseño*. México, Editorial Continental, 1965.
- García Ramos, Domingo. *Iniciación del Urbanismo*. México, UNAM, 1961.
- Higgs, Henry. *Los Fisiócratas*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1944.
- Hurd, R.M. *Principles of City Land Values. The Record and Guide*, New York, 1903.

- Kahler, Erich. *Historia Universal del Hambre*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1981.
- Landa, Horacio. *Terminología del Urbanismo*. México, INDECO, 1976.
- Le Courbusier. *La Manera de Pensar del Urbanismo en La Arquitectura de Ahora*. París, Francia, Editorial Gonthier, 1946.
- Le Trosne. *De intérêt social en Physiocrates*. París, Francia, Editorial Daire, 1846.
- Linch, Kevin. *The Imagen of the City*. New York, 1960.
- Mannheim, K. *Ideología y Utopía*. Traducida al castellano por Eloy Terron, Madrid, España, Editorial Aguilar, 1958.
- Marx, Carlos. *El Capital. Crítica a la Economía Política*. Tomos I y III, México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1986.
- Marx, Carlos y Engels, Federico. *Intercambio y Fuerzas Productivas en la Ideología Alemana*. México, Ediciones de la Cultura Popular, 1974.
- Marx, Carlos y Engels, Federico. *El Manifiesto del Partido Comunista*. Moscú, URSS, Editorial Progreso, 1965.
- Mc.Kenzie, RD. *El Ambito de la Ecología Humana, en G. Theodorson Estudios de la Ecología Humana*. Barcelona, España, Editorial Labor, 1974.
- Mc. Loughlin, Brian. *Planeamiento Urbano y Control*, Madrid, España, Instituto de Estudios de Administración Local, 1975.
- Morris, A.E.J. *Historia de la Forma Urbana. Desde sus Orígenes hasta la Revolución Industrial*. Barcelona, España, Editorial Gustavo Gilli, 1984.
- Mumford, Lewis. *The Culture of Cities*. New York, 1938.
- Pirenne, Henri. *Historia de Europa desde las invasiones del siglo XVI*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1979.
- Pradilla Cobos, Emilio. *Contribución a la Crítica de la Teoría Urbana*, México, UAM, 1984.
- Preteceille y Terral, J.P. *Besoins et Mode de Production*. París, Francia, Editorial Sociales, 1977.
- Richardson, Harry W. *Economía del Urbanismo*, Madrid, España, Editorial Alianza, 1978.
- Schjetnam, Mario; Canillo, Jorge y Peniche, Manuel. *Principios de Diseño Urbano/Ambiental*. México, Editorial Concepto, 1984.



- Serrano Migallón, Fernando. Desarrollo Urbano y Derecho. México, Editorial Plaza y Valdés, 1993.
- Sjoberg, Gildeon. Origen y Evolución de las Ciudades en Scientific American. La Ciudad. Madrid, España, Editorial Alianza, 1982.
- Smith, Adam. Investigación sobre la Naturaleza y causas de la Riqueza de las Naciones. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1958.
- Sobrino, Jaime. Gobierno y Administración Metropolitana y Regional. México, INAP, 1993.
- Topalov, Christian. Ganancias y Rentas Urbanas. Madrid, España, Editorial Siglo XXI, 1984.
- Topalov, Christian. La Urbanización Capitalista. México, Editorial Edicol, 1979.
- Unikel, Luis. El Desarrollo Urbano en México. Diagnóstico e Implicaciones Futuras. México, El Colegio de México, 1976.
- Vitale, Luis. Hacia una Historia del Ambiente en América Latina. México, Editorial Nueva Imagen, 1983.
- Weber, Max. Economía y Sociedad. México, Fondo de Cultura Económica, 1976.
- Weber, Max. La Ciudad Occidental y la Oriental en Gino Germani, Editorial Paidós, Buenos Aires, Argentina, 1976.
- Wright Lloyd, F. Modern Architecture. Princenton, 1931.
- Wright Lloyd, F. The Disappearing City. New York, 1932.

## CAPITULO SEGUNDO

### ADMINISTRACION PUBLICA Y LOS ORIGENES DE LA ADMINISTRACION DEL USO DEL SUELO URBANO

En este capítulo se analiza el marco conceptual del Estado, Gobierno y Administración Pública y su atinencia de ésta con la ciencia del Derecho, la sociedad civil, la Administración del Desarrollo Urbano y la Administración Urbana en la cual destaca por sus aportaciones a la Ciudad de México, el estudio de Simón Tadeo Ortiz de Ayala.

También se revisará el surgimiento de la Administración del Uso del Suelo Urbano, particularmente las experiencias de aquéllos países como España, Francia e Inglaterra, que han tenido mayor influencia en la creación y desarrollo de los instrumentos jurídico-administrativos que rigen el ordenamiento urbano en nuestro país, especialmente en la capital.

#### I. MARCO CONCEPTUAL DEL ESTADO, GOBIERNO Y ADMINISTRACION PUBLICA

##### 1. EL ESTADO

En la teoría política comúnmente se ha considerado al Estado como la organización política de la sociedad, "el Estado nace de la disolución de la comunidad primitiva basada en vínculos de parentesco y de la formación de comunidades más amplias derivadas de la unión de muchos grupos familiares por razones de sobrevivencia interna (la sustentación) y externa (la defensa).<sup>1</sup>

El Estado es un producto social, una obra humana que se integra a lo largo de un proceso histórico, pletórico de luchas sociales y de intensa transformación de grupos; es producto de la transición de una sociedad primitiva a una sociedad más avanzada en la que sus miembros se ven impulsados a unirse para conformar un ente que regule sus interrelaciones. Por tanto, podemos decir que "el Estado es una obra colectiva y artificial, creada para ordenar y servir a la sociedad. Su existencia se justifica por los fines que históricamente se le vienen asignando. El Estado existe para realizar esos fines y se mantendrá en tanto se le encomienden esas metas".<sup>2</sup>

El concepto de soberanía<sup>3</sup> es la base social para el Estado Democrático, ya que el poder soberano lo tiene el pueblo, lo que le da legitimidad al Estado. "El Estado es un ordenamiento jurídico para los fines generales que ejerce el poder soberano en un territorio determinado, al que están subordinados necesariamente los objetos que pertenecen a él."<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Bobbio, Norberto. *Estado, Gobierno y Sociedad*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1989, p 97.

<sup>2</sup> Serra Rojas, Andrés. *Derecho Administrativo*. México, Editorial Porrúa, 1985, p 19.

<sup>3</sup> El artículo 39 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* a la letra indica: "La soberanía nacional reside esencial y originariamente en el pueblo. Todo poder público dimana del pueblo y se instituye para beneficio de éste. El pueblo tiene, en todo tiempo, el inalienable derecho de alterar o modificar la forma de su gobierno".

<sup>4</sup> Bobbio, Norberto. *Poder, Gobierno y Sociedad*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1989, p 28.

Sin embargo, considerando las teorías jurídica y política, se puede decir que el Estado es la máxima organización política de la sociedad, agrupada en un ente público superior, con una población asentada dentro de un territorio geográficamente delimitado, que actúa de conformidad con mandamientos jurídicos establecidos y posee un régimen de Gobierno que detenta el poder soberano que le da legitimidad para ejercer la fuerza física. Es así como definimos los elementos del Estado: población, gobierno y territorio.

En otros términos, la función del Estado consiste en la organización y actuación autónomas de la cooperación social-territorial, fundada en la necesidad histórica de un status vivendi común que armonice todas las oposiciones de intereses dentro de una zona geográfica, la cual en tanto no exista un Estado mundial, aparece delimitada por otros grupos territoriales de dominación de naturaleza semejante. Esta cooperación social-territorial se liga al ejercicio de un poder político conducido por el Estado, desarrollándose mediante un proceso de Gobierno que orienta el poder político hacia formas reconocidas desde el punto de vista jurídico. Esta orientación, sin duda, no es automática ni unidireccional, sino que se liga también con una función social que atiende las demandas de la población y sus instituciones en una tarea constante para la justificación del papel del Estado y la legitimación por vía de la moralidad de su sistema normativo.<sup>5</sup>

El Estado moderno tuvo su origen a partir de diversos sucesos<sup>6</sup>:

- 1) El pensamiento europeo, particularmente el representado por las ideas de la Ilustración y del Enciclopedismo francés y su influencia en la nueva España.
- 2) La Revolución Industrial Inglesa (iniciada hacia 1760) y la acción expansiva del poderío inglés en América.
- 3) La Independencia de los Estados Unidos de Norteamérica y la expansión mercantil y territorial norteamericana.
- 4) La Revolución Francesa iniciada en 1789 y la influencia de sus principios políticos y jurídicos en América y en la Nueva España.
- 5) La invasión de Napoleón I en España y sus repercusiones en la América Española y en México.

Esta relación de eventos de la historia universal, sólo pretende señalar el ambiente mundial que repercutió en la formación y desarrollo del Estado mexicano de los siglos XIX y XX. Aunque el Estado en el caso mexicano, tiene su origen formalmente en la Independencia de 1810, considerada como una revolución agraria y un movimiento de lucha de clases que constituyó la culminación violenta y dramática de un largo periodo de explotación y dominio de la Corona Española. Sin embargo, durante los siguientes años la nación mexicana siguió rigiéndose por las leyes implantadas por los españoles, hasta que fueron gradualmente sustituidas por leyes y códigos de carácter nacional.

Consumada la emancipación, se convocó a un primer Congreso Constituyente el cual no cumplió con sus encomiendas por lo cual fue sustituido por un segundo Congreso el cual formuló el documento

<sup>5</sup> Heller, Hermann. *Teoría del Estado*. México, Revista del Colegio de México, No. 3, año II, julio de 1990, Colegio Nacional de Ciencias Políticas y Administración Pública, A.C., pp 59-74.

<sup>6</sup> Cué Canovas, Agustín. *Historia Social y Económica de México*. México, Editorial Trillas, 1978, p 188.

denominando “Acta Constitutiva de la Federación”, por medio de la cual se adoptaba en el país el sistema Federal, se creaban los Estados y se establecía el bicamatismo en el Congreso: la Cámara de Senadores y la Cámara de Diputados.

Los trabajos de dicho Consejo culminaron el 4 de octubre de 1824 con la expedición de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sin embargo el Estado Mexicano no se encontraba totalmente consolidado, por lo que el 30 de diciembre de 1836 con la Constitución de las Siete Leyes, se dio fin al sistema federal, estableciendo el centralismo y transformando la República en un estado unitario. Esta Constitución incorporó los “Derechos del Mexicano”, antecedente remoto de nuestras garantías individuales. El 14 de Junio de 1843, aparecen las Bases Orgánicas de la República Mexicana, en la que se ratificó el centralismo y en 1847, el Acta de Reformas, restituyó la vigencia de la Constitución de 1824, reestableciendo el Federalismo. El 5 de febrero de 1857, se promulga una nueva Constitución con tendencia individualista.<sup>7</sup> Finalmente el 5 de febrero de 1917 se promulgó la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, donde se consolidó formalmente el actual Estado Mexicano.

Considerando brevemente el origen del Estado Mexicano, cabe definir, que el Estado nace para dar respuesta a las necesidades sociales, debe tener como finalidad servir a todos sus miembros, y además tiene que procurar y mantener el equilibrio de la vida social; es decir, el Estado debe procurar por todos los medios el bien común, por lo que en las instituciones públicas debe prevalecer el interés general. Los fines sociales que se le atribuyen al Estado deben estar encaminados a crear las condiciones para que la sociedad tenga acceso a todos los satisfactores materiales.

Los fines del Estado constituyen direcciones, metas, propósitos o tendencias de carácter general que se le reconocen al Estado para su justificación y se consagran en su legislación. Las funciones del Estado son los medios o formas diversas que adopta el derecho para realizar los fines del Estado.<sup>8</sup>

Los fines del Estado se concretizan a través de diversos órganos públicos; éstos son materializados por medio de funcionarios y empleados que se desempeñan dentro de la Administración Pública, y que desarrollan la actividad del Estado encaminada a satisfacer las necesidades generales de la vida social. Sin embargo, como la sociedad la constituyen diversos sectores, estratos y clases sociales, los fines no alcanzan a ser cumplidos satisfactoriamente; frente a este problema, la sociedad se ve en la necesidad de organizarse para contrarrestar las ineficiencias del mismo Estado.

Para cumplir los fines del Estado, se llevan a cabo una serie de actividades, tanto materiales como jurídicas, que son sustentadas bajo un conjunto de leyes y reglamentos. “El Estado realiza un conjunto de operaciones, tareas y facultades para actuar -jurídicas, materiales y técnicas-, que le corresponden como persona jurídica de derecho público y que realiza por medio de los órganos que integran la Administración Pública, tanto federal, local y municipal. Las actividades jurídicas del Estado están encaminadas a la creación y cumplimiento de la ley, las actividades materiales son simples desplazamientos de la voluntad y las actividades técnicas son las acciones y aptitudes subordinadas a conocimientos técnicos prácticos, instrumentales y científicos, necesarios para el ejercicio de una determinada actividad que capacitan al hombre para mejorar su bienestar.”<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Soto Pérez, Ricardo. *Nociones de Derecho Positivo Mexicano*. México, Editorial Esfinge, 1987, pp 19-20.

<sup>8</sup> Serra Rojas, *op.cit.*, p 37.

<sup>9</sup> Serra Rojas, *op.cit.*, p 17.

Por lo que la acción del Estado se plantea como objeto: reglamentar, vigilar y controlar la actividad privada; crear y gestionar los servicios públicos; y administrar los conflictos que de esta relación se originen.

Las funciones del Estado son las de la sociedad (seguridad, justicia, bienestar en el orden económico y cultural), pero la sociedad sin el Estado no podría garantizar esas funciones. En consecuencia el Estado no tiene funciones distintas a aquéllas que interesan a la sociedad, sino que son los de la sociedad misma; entonces, los fines del Estado, son los fines de la sociedad y los de ésta son los fines comunes de las personas que la forman. Los intereses individuales y colectivos pueden existir, claro está, y son defendidos espontáneamente, pero su existencia y efectividad sólo están garantizados por la norma jurídica obligatoria y, por tanto, coactiva en caso necesario. Es esa la misión del Estado, la de garantizar, mediante normas (órdenes o mandatos, la ley en sentido material), la actuación de los fines generales en concepto lato (fines jurídicos).<sup>10</sup>

Las funciones y objetivos sociales que se le atribuyen al Estado se agrupan en las siguientes categorías:

- a) atribuciones de mando, de policía o de coacción que comprenden todos los actos necesarios para el mantenimiento y protección del Estado y de la seguridad, la salubridad y el orden público;
- b) atribuciones para regular la actividad económica de los particulares;
- c) atribuciones para crear servicios públicos;
- d) atribuciones para intervenir mediante gestión directa en la vida económica, cultural y asistencial del país.<sup>11</sup>

Las atribuciones del Estado se encuentran íntimamente vinculadas con las relaciones que guarden el Estado y la sociedad, ya que las necesidades individuales y generales que existen en toda colectividad se satisfacen por la acción del Estado y por la de los particulares. La distribución de las atribuciones del Estado respecto a los particulares son:

- a) atribuciones del Estado para reglamentar la actividad privada;
- b) atribuciones que tienden al fomento, limitación y vigilancia de la misma actividad, y
- c) atribuciones para sustituirse total o parcialmente a la actividad de los particulares o para combinarse con ella en la satisfacción de una necesidad colectiva.

Los alcances e importancia de estas atribuciones tienden a proteger el interés particular frente a otros intereses de naturaleza privada o pública. La intervención directa de los particulares en la esfera de las decisiones públicas, podrá dejar de ser una simple concesión potestativa de la autoridad para convertirse en una obligación para ambos.

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, p 37.

<sup>11</sup> Fraga, Gabino. *Derecho Administrativo*. México, Editorial Porrúa, 1991, pp 15-16.

## **2. EL GOBIERNO**

Como ya se mencionó el Estado es un producto de la organización política de la sociedad y se conforma principalmente de tres elementos: población, territorio y régimen de Gobierno. Por su parte, el Gobierno es el aparato administrativo que concretiza las funciones y atribuciones del Estado por medio de su dirección, dicha dirección se materializa por conducto de organismos e instituciones públicas.

El Estado por conducto del Gobierno concretiza los medios adecuados, para que la sociedad tenga todos los satisfactores para su permanencia, bienestar y desarrollo.

El Gobierno encargado de la dirección del Estado se plantea la conducción del mismo, influyendo en el orden social y en la distribución de la riqueza. Para que esto se lleve a cabo, se establece una relación entre la sociedad y el Estado, y es el Gobierno precisamente quien hace posible dicha relación.

El Gobierno en su definición se entiende como “..el aparato administrativo del Estado y su personificación, y además quien realiza la gestión política-administrativa de la comunidad. El Gobierno, es pues, la encarnación de las altas funciones de dirección política del Estado en determinados individuos u organizaciones en un determinado periodo.”<sup>12</sup>

Con esta definición se expresan los elementos de diferencia con el Estado; tenemos presente que el Gobierno es quien realiza la gestión política-administrativa de la sociedad.

Los artículos 40 y 155 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establecen un Gobierno Republicano para nuestro país compuesto por tres niveles: Federal, Estatal y Municipal, en los términos siguientes:

“Art. 40.- Es voluntad del pueblo mexicano constituirse en una república representativa, democrática, Federal, compuesta de Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior, pero unidos en una Federación establecida según los principios de esta ley fundamental.

Art. 115.- Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre...”

En la forma de Gobierno Republicana, el depositario del poder público es elegido periódicamente por los ciudadanos; es decir, no desempeña su cargo en forma vitalicia y se toma en cuenta la voluntad del pueblo para su elección. Dicha voluntad es expresada mediante el voto o sufragio en las elecciones correspondientes.

En México, las funciones del Gobierno se llevan a cabo a través de los tres Poderes de la Unión: Legislativo, Ejecutivo y Judicial, de conformidad con los preceptos legales que establece nuestra Constitución del artículo 49 al 114, donde se establecen las atribuciones, características y límites de cada uno de ellos: el Poder Legislativo, se encarga de formalizar, crear y modificar el sistema legal,

<sup>12</sup> Bolívar Meza, Rosendo. Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales, No. 134 octubre-diciembre 1988, año XXXIV; Editorial Nueva Epoca, México, p. 157.

produce y cambia leyes; el Poder Ejecutivo, es el que concretiza las atribuciones del Estado en materia administrativa y ejecuta lo que la ley establece; el Poder Judicial, es el encargado de vigilar el cumplimiento de la ley y de aquellos procesos jurídicos encaminados a restituir el orden social y jurídico.

El gobierno al concretizar las funciones del Estado, realiza actividades esenciales por medio de diversos actos, tanto jurídicos como administrativos, con el fin de cumplir los objetivos que se plantea para dar respuesta a las necesidades sociales. En este contexto, el Gobierno para su funcionamiento, tanto en la doctrina política como jurista, se reconoce y divide en tres actividades: función legislativa, función administrativa y función jurisdiccional.

Para la función legislativa es la que formalmente se le atribuye al Poder Legislativo Federal que desde el punto de vista material tiene por objeto la creación de normas de carácter general, imperativas y coercibles. Es decir, su aplicación debe incluir a la generalidad, sin distinción alguna mientras se encuentre vigente. El Poder Legislativo puede crear leyes, derogarlas o modificarlas.

Cada una de las entidades federativas cuenta con un Poder Legislativo, llamado Congreso Local, donde sólo actúan en el ámbito de su competencia. En México, la función legislativa formal es la que realiza el Congreso Federal compuesto por la Cámara de Diputados y la de Senadores. También entra en el concepto de función legislativa formal el conjunto de actos que cada una de las Cámaras, puede realizar en forma exclusiva.<sup>13</sup>

La sociedad dentro de sus formas de gestión, se relaciona con el Gobierno por medio del Poder Legislativo, ya sea en la Cámara de Diputados o de Senadores, a través de sus representantes sociales que son electos “democráticamente” y que tienen como función principal transmitir la demanda ciudadana y coadyuvar con el Estado para el bienestar social.

La función judicial o jurisdiccional tiene como origen la incertidumbre o el conflicto de intereses que el Estado debe resolver a fin de procurar la seguridad de sus habitantes, los cuales no pueden hacerse justicia por su propia mano (artículo 17 constitucional). Desde el punto de vista formal y orgánico, la función jurisdiccional sólo es realizada por los órganos judiciales, que conforme al artículo 94 de la Constitución corresponden a la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Tribunales Unitarios y Colegiados de Circuito y los Juzgados de Circuito.

“El Poder Ejecutivo puede apreciarse bajo un doble aspecto: como Gobierno o Poder Político y como Poder Administrativo. Como Gobierno o Poder Político, se define por la situación que guarda dentro del Estado, con relación a éste y a los demás poderes en que se divide el ejercicio de la soberanía. La situación del Ejecutivo como Poder Administrativo, se define por la relación con la ley que ha de aplicar y de ejecutar en casos concretos.

Pues bien, en su carácter de gobernante, el Ejecutivo como representante del Estado, corresponde realizar los actos de alta dirección y de impulso necesarios para asegurar la existencia y mantenimiento del propio Estado y orientar su desarrollo de acuerdo con cierto programa que tienda a la consecución de una finalidad determinada de orden político, económico o, en general, de orden social. Los actos que con tal finalidad realiza el Poder Ejecutivo son los que constituyen los actos de gobierno.”<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Fraga, *op.cit.* p 37.

<sup>14</sup> *Ibid.* p 65.

En el Poder Ejecutivo recae la administración del Estado, debido a sus funciones de alta dirección. En la idea de administrar, en lo que se traduce la función administrativa, es concebida como el manejo de elementos de ejecución de propósitos determinados, utilizados para la consecución de fines. La función administrativa es ejecución de la ley y produce situaciones jurídicas individuales; hace uso de los elementos tanto jurídicos como materiales con que cuenta el Estado, además, su actuación se deriva de un mandato legal que también regula el contenido y los límites de la actuación, por lo que se afirma que a través de ella se está realizando el Derecho.

En nuestro país, según el artículo 80 Constitucional, el ejercicio del Poder Ejecutivo será depositado en un sólo individuo, que se denominará "Presidente de los Estados Unidos Mexicanos".

Es decir, el Gobierno por medio del Poder Ejecutivo, específicamente a través de la Administración Pública, hace posible el otorgamiento y prestación de servicios que la sociedad requiere, y las encargas de todas las actividades de los asuntos del Estado se realizan en las instituciones y organismos creados y autorizados en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. Dichas instituciones y organismos son los encargados de representar al Estado y resolver las inquietudes y demandas de la sociedad civil.

En su relación con la sociedad el Gobierno lo hace a través del Poder Ejecutivo y formalmente la sociedad se relaciona con el Gobierno por conducto del Poder Legislativo (aunque prácticamente la realiza con todos los poderes, principalmente con el Poder Ejecutivo, a través de sus áreas administrativas, con quien establece contacto permanentemente).

Por todo lo anterior, podemos concluir que cada uno de los poderes realiza principalmente una función, sin embargo, cada uno también realiza actos característicos de los otros dos poderes, sin que ello cambie la naturaleza del acto. Así tenemos por ejemplo: que el Ejecutivo realizará fundamentalmente funciones administrativas<sup>15</sup>, pero también realizará actos propios de la función legislativa, como expedir normas generales, y actos que correspondan a la función judicial, como resolver controversias administrativas y laborales en tribunales especializados.

---

<sup>15</sup> Desde el punto de vista formal y orgánico, la función administrativa será toda la actuación que realice el Poder Ejecutivo, aunque la naturaleza de los actos en que se manifieste tenga carácter legislativo o judicial, o se trate de actos políticos, ya que sólo por el hecho de provenir del Ejecutivo será función administrativa. Delgadillo Gutiérrez, Luis Humberto. *Elementos de Derecho Administrativo*. México, Editorial Limusa, 1990, pp. 35-36



### 3. LA ADMINISTRACION PUBLICA

La sistematización de la Administración Pública en el siglo XVIII y a finales del siglo XIX, tiene una actitud científica, es decir del derecho natural de la experiencia, de la práctica al conocimiento, utilizando el método científico; el empeño de analizar la relaciones de causa y efecto; de la sociedad y su gobierno, para predecir los acontecimientos y en algunos casos para convertirlos en fórmulas normativas. Ligada al apogeo de la Ciencia, se encuentra la Revolución Industrial, derivada del avance científico y del progreso tecnológico, que extendió nuevas formas para ordenar el modo de producción capitalista. El capitalismo penetró en las actividades del gobierno, para organizar los complejos problemas ocasionados en la sociedad por el mismo.

Sin embargo, la racionalización de la Administración Pública, sólo se desarrolla plenamente después del advenimiento del Estado Moderno y la aparición de la economía capitalista. En un principio se le identificó como “ciencia de la administración”, a partir del último tercio del siglo XVI, principalmente en el XVIII en Prusia, con el “Cameratismo”<sup>16</sup>, como consecuencia de las recomendaciones hechas por estudiosos-teóricos a los príncipes territoriales alemanes.

El cameralismo se relaciona de manera evidente con la institución característica del estado patrimonial y del periodo de la lucha del príncipe contra las fuerzas intermedias y locales en la fase central del estado por “capas”: la cámara<sup>17</sup>, órgano privado de gobierno en que el príncipe, ayudado por expertos dependientes de él y fieles a él, dirigía sus propios asuntos.<sup>18</sup> Pero al expandir las tareas y los poderes del Príncipe, que supera la capacidad de resistencia de las capas, llega a una contraposición entre los asuntos camerales y los contribucionales dentro de la actividad del Estado, resolviendo generalmente a favor de la instancia cameral, como poder institucional del estado.

En un principio el cameralismo se reducía al lugar donde se guardaban los ingresos del reino, a operaciones solo financieras, es decir, era considerado como una institución meramente fiscal. Con el tiempo su aplicación no solo era dedicada al cuidado de los ingresos financieros, sino también a su uso y administración.

Es en el año de 1727, cuando el rey de Prusia Fernando Guillermo I, instituyó en las Universidades de Halle y de Francfort del Order, la enseñanza académica de las “ciencias camerales, económicas y de policía”. La oficialidad de esta enseñanza a través de su alcance institucional, era considerada como un instrumento para mejorar la formación de funcionarios expertos, modernos y preparados que en forma digna y honesta pudieran responder a las necesidades y exigencias del nuevo Estado Prusiano en un régimen de militarismo y centralización, a través de la profesionalización del servicio público, es decir, sobre administración y economía, sumados a la educación general.

Con el Cameralismo, se le dio una concepción “administrativa” al Estado, como el “arte de gobernar”, correspondiente al Estado moderno alemán: Estado de policía, que en esencia era la globalización de los diversos temas de la esfera política en forma teórica-unitaria, es decir, comprendía los elementos de

<sup>16</sup> Es decir, la Administración Pública del Estado Absolutista Alemán en proceso de desarrollo.

<sup>17</sup> Las instituciones camerales, en cuanto a tales llevan el nombre de Cámara y que en el siglo XVII también fue llamada Colegio (Collegia), que en forma administrativa eran destinados como responsables del desarrollo, cuidado y vigilancia del culto, ética de los súbditos, educación, las ciencias y las artes, el patrimonio estatal, la salud y la seguridad de la población

<sup>18</sup> Bobbio y Matteucci. *Diccionario de Política, letras A-L*. México, Editorial Siglo XXI, 1982, p 206.

la ciencia de la administración, de economía, de las finanzas, de técnica agraria o manufacturera como unidad, formando una estructura institucional unitaria y centralizada, dependiente del príncipe, pero provista potencialmente de dinámica y justificación propias.

Originalmente el cameralismo se consideraba como una rutina de las oficinas en las cuales los empleados de los gobiernos, principalmente de los departamentos fiscales, hacían su trabajo: en sentido amplio, constituyó los procedimientos gubernamentales sistematizados, cuya aplicación se efectuaba en las oficinas administrativas.<sup>19</sup>

Pero el Cameralismo dejó de ser un estado oficinesco y se convirtió en la racionalización del trabajo administrativo para fomentar la consecución de objetivos no administrativos, a saber, la felicidad y bienestar de los súbditos, así como la prosperidad del Estado. Por tanto, se consideró al Cameralismo, como un estadio superior de sistematización, racionalización y organización del trabajo administrativo, con vistas a potenciar el poder del Estado absolutista. El Cameralismo se consideró como una “tecnología administrativa”, un conjunto de medios racionalizados que favorecieron la dominación de la sociedad por medio de la Administración Pública.<sup>20</sup>

Se creó un nuevo funcionario llamado: Cameralista o miembro de la Cámara, servidor estatal del absolutismo, cuya vocación es asegurar el bienestar del Estado y a partir de él, el bienestar de la colectividad. Es un funcionario comprometido con el progreso integral del Estado y la sociedad. Debe ser un administrador público formado cabalmente no solo de la experiencia cotidiana y particular, sino también a través del conocimiento y aprendizaje académico y profesional, impartido a través de las universidades.

En términos generales, actualmente se considera a la Administración Pública<sup>21</sup>, como la actividad que realizan los órganos del gobierno, para apoyar los objetivos del Estado enfocados al interés público, sin afán de lucro, con base a ordenamientos legales bien definidos y competencias y atribuciones específicas.

El ejercicio de la función administrativa que el Estado realiza para la consecución de sus fines, requiere de un organización de los elementos materiales, a fin de lograr su mejor utilización. De esta manera, las actividades y los medios se ordenan de acuerdo a diferentes criterios de eficiencia para dar lugar a la organización denominada Administración Pública.

Administración Pública es la parte más visible del Gobierno, es el Gobierno en acción; es el Poder Ejecutivo, el que actúa, el aspecto más visible del Gobierno mismo.<sup>22</sup> En este orden de ideas, la Administración Pública es la parte práctica del Estado en acción.

---

<sup>19</sup> Small, Albion. *The Cameralists: The pioneers of german social policy*. The University of Chicago Press., 1909, p 18.

<sup>20</sup> *Ibid.*, p 591.

<sup>21</sup> El concepto “Administración” inicialmente se utilizó para designar una actividad relativa a la prestación de servicios en favor de las cosas a de las personas. La palabra administración se deriva del latín “ministrare, administrare” que significa servir, cuidar, con ella se designaba la acción de servicio para la satisfacción de necesidades. Posteriormente, el concepto de administración fue utilizado para designar a los órganos encargados de la prestación de los servicios y el calificativo “Pública” se le dio cuando la administración se le relacionó con el Estado, es decir, a la administración hecha por todos.

<sup>22</sup> Guerrero Orozco, Omar. *Teoría Administrativa de la Ciencia Política*. México, UNAM, 1982, p 72.

La Administración Pública como disciplina es un producto histórico, que se vincula a las condiciones económicas, políticas, sociales y culturales de un determinado asentamiento humano desarrollado en un territorio en específico y se incarta como el canal estructural del Gobierno entre el Estado y la sociedad. Y como parte del poder ejecutivo, tiene como objetivo implementar, impulsar y realizar planes y proyectos encaminados a mejorar la calidad de vida en común de la sociedad.

La Política y la Administración Pública están estrechamente ligadas, ya que ambas constituyen diferentes aspectos de un mismo concepto: el Gobierno. Cuando el Gobierno formula planes generales y decide su implantación es Política; cuando establece los medios específicos para su puesta en práctica es Administración. Política es el Gobierno decidiendo, Administración es el Gobierno actuando.<sup>23</sup>

Considerando lo anterior, el Gobierno es fuente de orden y voluntad política, es la Administración Pública cuando desempeña las funciones involucradas en la movilización, organización y dirección de hombres y recursos para lograr los cambiantes objetivos del Estado; esto es, la práctica y actividad continua, coordinada, sincronizada, de decisiones políticas generales a través de medios específicos.<sup>24</sup>

El proceso de la Administración Pública está integrado por un conjunto de acciones de oficio para llevar a cabo los fines y las tareas del Gobierno, es decir se refiere a la parte activa del mismo, apegado a la parte jurídica o al derecho emanado de los órganos legislativos (u otros agentes investidos de autoridad), para interpretar y ejecutar las acciones conforme a la ley, en forma adecuada, oportuna y favorable al interés público.

La Administración Pública “es la institución que en la sociedad desempeña el cargo de cuidar, conservar y fomentar los intereses comunes, proteger los intereses de los individuos como miembros de ella, y facilitar el cumplimiento de los fines de la asociación por medio de las autoridades, funcionarios y agentes a quienes esta misión se confía, y con arreglo a leyes, instrucciones, reglamentos, edictos, órdenes y demás disposiciones dictadas con el mismo objeto”.<sup>25</sup>

Al hablar de Administración Pública nos referimos a la organización institucionalizada por el Estado, con reconocimiento constitucional pleno y un fin de interés social extensivo para todos los sectores. La Administración Pública persigue los mismos fines del Estado: el bien común, justicia social y la sujeción al derecho.

La Administración Pública juzga, dicta leyes y las aplica. Produce bienes, presta servicios; preserva el orden, encauza el cambio. Cuida, somete, calcula, convence, decide: Governa. La Administración Pública es una conducta sujeta al mandato de una comunidad y a la observancia de unos valores.<sup>26</sup>

La Real Academia Española considera a la Administración Pública como: “La acción del Gobierno al dictar y aplicar las disposiciones necesarias para el cumplimiento de las leyes y la conservación y fomento de los intereses públicos y al resolver las reclamaciones a que dé lugar lo mandado. Conjunto de organismos encargados de cumplir esta función.” (1984).<sup>27</sup>

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, p 101.

<sup>24</sup> *Ibid.*, p 102.

<sup>25</sup> Arrazola, Lorenzo. *Enciclopedia Española de Derecho y Administración*, Vol. I, Madrid, España, 1978, p 527.

<sup>26</sup> Pardo, María del Carmen. *Teoría y Práctica de la Administración Pública en México*. México, INAP, 1992, p 20.

<sup>27</sup> *Ibid.*, p 22.

Al hablar de la Administración Pública nos trasladamos al origen o a la evolución que históricamente ha tenido el Gobierno en distintas sociedades. Existen varios estudios y documentos que prueban la antigüedad de la Administración Pública, como son los casos en Egipto en la época del Imperio Nuevo o en el Principado Romano con la monarquía diocesiana y el Estado Bizantino basado en ella, o con las declaraciones de Confucio, Pericles, Sócrates, Ciceron, etc. También nos podemos referir a las aportaciones literarias de Platón con “La República” ó Aristóteles con “La Política”.<sup>28</sup>

En nuestro país, la Administración Pública es una organización que forma parte de la actividad del Estado, depende directamente del Poder Ejecutivo Federal y para tal efecto, cuenta con un conjunto de órganos centralizados, desconcentrados y paraestatales; conforme a las atribuciones que tiene el Poder Ejecutivo. El funcionamiento de la Administración Pública Federal se encuentra regulado por el Artículo 90 Constitucional, que a la letra dice:

“La Administración Pública Federal será centralizada y paraestatal conforme a la Ley Orgánica que expida el Congreso, que distribuirá los negocios del orden administrativo de la Federación que estarán a cargo de las Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos y definirá las bases generales de creación de las entidades paraestatales y la intervención del Ejecutivo Federal en su operación.

Las leyes determinarán las relaciones entre las entidades paraestatales y el Ejecutivo Federal, o entre éstas y las Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos.”

De Acuerdo con lo establecido en este precepto constitucional, una de las formas de organización de la Administración Pública Federal es la Centralizada, que según lo dispuesto en el segundo párrafo, artículo primero de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal se integra por “La Presidencia de la República, las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Procuraduría General de la República”.

La centralización es la forma de organización administrativa en la cual, las unidades y órganos de la Administración Pública, se ordenan y acomodan articulándose bajo un orden jerárquico a partir del Presidente de la República, con el objeto de unificar las decisiones, el mando, la acción y la ejecución.<sup>29</sup> Sin embargo, por disposición del Poder Ejecutivo se creó con cierta independencia técnica y administrativa, dentro de la administración centralizada, una nueva forma de organización interior: las unidades desconcentradas, que según el artículo 17 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, sirven “para la más eficaz atención y eficiente despacho de los asuntos de su competencia...”

En términos del Artículo 90 Constitucional que también define a la Administración Pública Federal como Paraestatal<sup>30</sup> y de conformidad con el párrafo tercero, artículo primero de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal se establece que:

---

<sup>28</sup> Castelazo, José R. *Apuntes sobre la Teoría de la Administración Pública*. México, UNAM-FCPyS, 1977, p 20.

<sup>29</sup> Acosta Romero, Miguel. *Teoría General de Derecho Administrativo*. Tomo I, México, Editorial Porrúa, 1984, p 69.

<sup>30</sup> El término paraestatal es una expresión compuesta, formada por el prefijo “para” y la voz “estatal”. El prefijo “para” significa: “junto a”, “al lado de” o “casi”, por tanto, paraestatal significaría “lo que se desarrolla o realiza junto al Estado o paralelamente con el Estado; o algo que es “casi estatal”: Campuzano Paniagua, Gabriel. *Empresas Públicas*. México, UNAM-FCPy S-SUA, 1990, p V.

“Los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal, las instituciones nacionales de crédito, las instituciones nacionales de seguros y de finanzas y los fideicomisos”, componen la Administración Pública Paraestatal.

Los organismos descentralizados son creados por Ley o Decreto, con personalidad jurídica y patrimonio propios, para la realización de actividades estratégicas o prioritarias, para la prestación de un servicio público o social; o para la obtención o aplicación de recursos para fines de asistencia o seguridad social. Estos organismos se apartan del centro, es decir, de la Administración Pública Centralizada (se desconcentran) algunas funciones y actividades para que las realicen “otras dependencias” distintas a las Secretarías y Departamentos de Estado, pero manteniendo la capacidad de decisión final y el poder político de regulación centralizados.<sup>31</sup>

Las empresas públicas son entidades con una estructura de Derecho privado, que fueron creadas o compradas por el Estado, para mantener algunas fuentes de trabajo, desarrollar una actividad económica, o incrementar la productividad en una región determinada.

Los objetivos de las empresas públicas<sup>32</sup> son:

- Control y administración de las actividades “estratégicas y prioritarias” de la economía nacional.
- Fomento y financiamiento de las actividades industriales.
- Establecimiento de medidas y acciones que eleven el bienestar de la sociedad.
- Impulso a la investigación científica y a la innovación tecnológica.
- Apoyo en el control de la inversión extranjera.

Todo esto nos lleva a pensar en la empresa pública, como un instrumento esencial del Gobierno que le brinda al Estado opciones concretas para la consecución del bienestar colectivo y que le dota de espacios de influencia política y económica para asegurar la realización de los planes y proyectos de Gobierno, esto es, que le permita asegurar la conducción social.

---

<sup>31</sup> *Ibid.* p X.

<sup>32</sup> *Ibid.* p XIV.

### 3.1 DERECHO Y ADMINISTRACION PUBLICA

Toda vez que la Administración Pública persigue los mismos fines que el Estado relacionados con el interés general, se hace necesaria la concurrencia de varias disciplinas<sup>33</sup> como en el caso lo representa la ciencia del Derecho, como un sistema de reglas de conducta de carácter obligatorio, impuesto por la autoridad, la cual asegura su eficiencia amenazando con sanciones a los infractores, y en ocasiones, forzando su cumplimiento hasta vencer la resistencia del rebelde. Su misión consiste en señalar a cada cual sus derechos, sus facultades y sus obligaciones, y su utilidad es la de servir para organizar la convivencia social humana dentro de cierto grado de armonía, garantizando la paz, la seguridad y el orden social, sobre bases de equidad y de justicia.<sup>34</sup>

A través del desarrollo histórico del Estado, se fueron desarrollando en forma diferente las disciplinas que estudian su administración, existe una fase política que inicia en las Ciencias Camerales del Estado Absolutista al Estado Constitucionalista con la Ciencia de la Administración, es decir al Estado de Derecho.

En el Estado Absolutista el monarca concentra en su persona los privilegios de los gobernados o súbditos y de las ciudades, adquiere un poder absoluto centralizando toda la autoridad en sus manos, por lo que si éstos, deben su persona, sus bienes y sus privilegios al monarca, solamente podían llegar a esperar que la gracia de éste los favoreciera con su benevolencia.

La ausencia de los derechos personales impedía cualquier relación jurídica con un poder absoluto que contaba con facultades ilimitadas, lo que puso de manifiesto que la administración en los estados absolutistas quedara subordinada y sometida a la soberanía del monarca que lo colocaba sobre todas las personas e instituciones; la administración se ajustaba a los caprichos del monarca para preservar su existencia, asegurar la defensa frente al exterior, la paz interna y la justicia entre los particulares.

El sometimiento de los particulares al poder absoluto del monarca, produjo finalmente una fuerte reacción de los individuos que, al tratar de suprimir toda manifestación que tratara de limitar su libertad individual, trajo como consecuencia la implantación de la democracia.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> La Administración Pública al ser interdisciplinaria requiere de otras ciencias para realizar los fines del Estado, por ejemplo, la Economía aporta sus principios para alcanzar la eficiencia en la utilización de los recursos y medios de producción, distribución y consumo de la riqueza de una nación; la Política, aporta sus reglas en vías de la consecución de los objetivos del poder; la Sociología interviene en el estudio de las interrelaciones de los individuos que integran el Estado y su actuación; la Arquitectura proporciona los medios para construir el territorio del Estado; el Urbanismo aporta los medios de regulación y ordenamiento de los asentamientos humanos, por mencionar sólo algunas disciplinas.

<sup>34</sup> Soto Pérez, *op.cit.*, p. 8.

<sup>35</sup> Según Aristóteles el concepto de "Democracia", puede residir en un individuo, en una minoría o en una mayoría. En el primer caso tenemos la monarquía, en el segundo la aristocracia y en el tercero la democracia, que degenerarán respectivamente en: tiranía, si el poder se ejercita en beneficio propio o de unos cuantos; en oligarquía, si se hace uso del poder en beneficio de los pocos que lo detentan, y en demagogia si se inclina en beneficio de los de los desposeídos únicamente. Ramírez Fonseca, Francisco. *Manual de Derecho Constitucional*. México, Editorial Porrúa, 1967, p. 189.

La monarquía, la aristocracia y la democracia constituyen lo que Aristóteles llamó "formas puras de gobierno", por encontrarse encaminadas a buscar el bienestar del pueblo; en cambio, la tiranía, la oligarquía y la demagogia constituyen las "formas impuras del gobierno". En México, nuestra Constitución establece la forma pura de gobierno denominada "democracia", en la que el poder proviene del pueblo y se ejercita en beneficio del pueblo, con las directrices generales que señalan la mayoría de los ciudadanos.

Con el surgimiento de la democracia se sometió la administración a la Ley y se reconocieron los derechos de los particulares frente al Estado, creándose las relaciones jurídicas entre administración y administrados, dando lugar al Estado de Derecho.<sup>36</sup>

Las principales manifestaciones del Estado de Derecho son a partir de la Independencia de los Estados Unidos de América en 1776 y la Revolución Francesa en 1789.

En el primer caso, los derechos de los individuos se encuentran en la “Declaración de Virginia”, del 20 de junio de 1776, con rango de ley, que dio origen a la Declaración de Independencia de las 13 Colonias de América del 4 de julio de 1776 en cuyo texto se expresa : “...que todos los hombres nacen iguales, con derechos a la vida, a la libertad, a la seguridad, a organizar el gobierno...”.

En el segundo caso, a partir de la Revolución Francesa y con la “Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano” del 26 de agosto de 1789, se ocasionó la caída del poder absolutista y el nacimiento del Derecho Administrativo, que transformó la condición que tenía anteriormente el hombre como “objeto de poder” para convertirlo en “sujeto de derecho”; creó las bases para el establecimiento de las relaciones entre la administración y los administrados; la emisión de normas para proteger los derechos de los particulares y regular la actuación de la autoridad, consolidó el establecimiento de las garantías individuales, esta Declaración de Derechos en su artículo XVI proclama: “Una sociedad donde la garantía de los derechos no esté asegurada ni la separación de poderes establecida, carece de Constitución”.

Gran relevancia tienen para el Derecho Administrativo las aportaciones teóricas relativas a: la División de Poderes, desarrollada por el barón de Montesquieu a partir de las ideas de Aristóteles y fundamentalmente de John Locke<sup>37</sup>, y el Principio de Legalidad de Juan Jacobo Rousseau.

A partir del sistema constitucional inglés, el barón Montesquieu llegó a los siguientes planteamientos:

1) Las funciones del Estado son tres: legislativa, ejecutiva y judicial;

---

<sup>36</sup> “La primera manifestación que se da a partir de la implantación de la democracia, demuestra una marcada tendencia al aseguramiento de las libertades individuales y una polarizada oposición al Estado Absolutista que trata de suprimir la libertad individual, con lo que se estableció la supremacía del individuo frente al Estado, el cual sólo puede interferir con la libertad individual cuando se trata de mantener el orden público, por lo que sus funciones se concentran a la defensa del exterior, la paz interior y la justicia. Este periodo se conoce como Estado liberal, que se caracteriza por un “dejar hacer, dejar pasar” ante la presencia protectora del Estado. Posteriormente, cuando se trata de un interés social o colectivo que el Estado deberá atender en favor de la colectividad, se llega al Estado Intervencionista, por su forma de actuar, o Estado Providencia, por los fines que persigue”: Delgadillo Gutiérrez, *op.cit.* pp 22-23.

<sup>37</sup> Aristóteles distinguía tres manifestaciones del poder del estado: deliberación, mando y justicia, como parte de los órganos del Estado. Por su parte, el filósofo y politólogo inglés John Locke en su obra denominada “*Sobre el gobierno civil*”, distingue tres poderes del estado: legislativo, ejecutivo y federativo, el primero es el poder supremo del estado, y es aquel que tiene derecho de dirigir a la comunidad y decidir sobre el uso de la fuerza pública para proteger a aquella y a sus miembros; el segundo, es el poder ejecutivo, encargado de ejecutar las leyes y que debe estar encargado a personas distintas a las legislativas. Con ello se evita la tentación de que quienes formularon las leyes se sustraigan. y el tercero, el poder federativo, está facultado para hacer la guerra y la paz y entrar en ligas y alianzas. Aunque el poder federativo es distinto del ejecutivo casi siempre van juntos. No deberían separarse y colocarse en distintas manos. Pichardo Pagaza, Ignacio. *Introducción a la Administración Pública en México*. México, INAP, 1988, p 102.

2) Para garantizar la libertad política de los individuos es indispensable que esas funciones se desempeñen mediante tres órganos diferentes del Estado: poder legislativo, poder ejecutivo y poder judicial;

3) No deben reunirse dos funciones en un sólo órgano, porque ello conduce al absolutismo, es decir al abuso del poder, y

4) La función ejecutiva y la función judicial tienen naturaleza semejante: ambas tienden al cumplimiento o ejecución de las leyes pero deben estar separadas en órganos o poderes diferentes porque las leyes que ejecutan son diferentes.<sup>38</sup>

La División de Poderes combate el absolutismo y sirve de base para la democracia, sostiene la necesidad de separar las funciones de los Poderes Ejecutivo y Legislativo, asignando para cada uno una persona u órgano diferente e independiente de los demás.<sup>39</sup>

El Principio de Legalidad de Rousseau, manifiesta que la autoridad sólo puede actuar de acuerdo con la autorización que la Ley<sup>40</sup> le otorgue. La voluntad general es la soberanía que reside en el pueblo y se plasma en las leyes, las cuales, como manifestación de la población crea la autoridad y facultan su actuación, por lo tanto las libertades individuales sólo pueden ser restringidas por disposición de la Ley. Es decir, Rousseau proclamaba frente a la teoría del derecho divino de los reyes, el principio de la soberanía del pueblo al establecer que la fuerza no constituye derecho y que no se debe obedecer sino a los poderes legítimos pues la base de toda autoridad legítima entre los hombres, se encuentra escrita en el contrato social.

Es decir, los individuos pueden realizar todo lo que no les esté prohibido por la Ley, mientras la autoridad sólo podrá hacer lo que legalmente le este permitido.

En todo Estado de Derecho la actuación de sus órganos responde a planes y programas para la consecución de sus fines, mediante diversos mecanismos que van desde la estructuración de las normas, hasta la ejecución de los actos concretos.

Los derechos y obligaciones del Estado tienen una doble personalidad: una de Derecho Público, que se manifiesta cuando actúa en función de su soberanía, se refiere a las normas imperativas, es decir, a los mandatos absolutos e irrenunciables y otra de Derecho Privado, a la cual se somete como titular de derechos y obligaciones de carácter patrimonial, en su parte jurídica se refiere a las normas supletorias.

El Derecho no sólo proporciona los elementos jurídicos de legitimación del Estado, también sirven para regular la intervención del gobierno sobre los particulares y la necesidad de reglamentar la actividad privada y limitarla cuando esta actividad se proyecte sobre los intereses generales de la sociedad.

---

<sup>38</sup> *Ibid.* p 103.

<sup>39</sup> "Cuando el poder legislativo y el poder ejecutivo se reúnen en una misma persona o en el mismo cuerpo., no hay libertad; falta de confianza, porque puede temerse que el Monarca o el Senado hagan leyes tiránicas y las ejecuten ellos mismos tiránicamente...No hay libertad si el poder de juzgar no está bien deslindado del poder legislativo y del poder ejecutivo". Montesquieu. *El Espíritu de las Leyes*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1980, p 56.

<sup>40</sup> Para que un ordenamiento pueda ser considerado Ley, desde el punto de vista formal y material, debe ser de carácter general, imperativo y coercible, emanado de un proceso legislativo.



La Administración Pública es una entidad constituida por los diversos órganos del Poder Ejecutivo Federal, que tiene por finalidad realizar las tareas sociales, permanentes y eficaces del interés general, que la Constitución y las leyes administrativas señalan al Estado para dar satisfacción a las necesidades generales de la nación.<sup>41</sup>

La rama del Derecho que estudia los fenómenos relativos al Estado es la del Derecho Público y se divide en: Derecho Constitucional y Derecho Administrativo.

El Derecho Constitucional es el conjunto de normas relativas a la estructura fundamental del Estado, a las funciones de sus órganos y a las relaciones de éstos entre sí y con los particulares. Crea normas generales para el funcionamiento de un país, a partir de un documento jurídico-político denominado Constitución,<sup>42</sup> estudia los problemas de origen de la autoridad, de la naturaleza del Estado y de la división de poderes.

El Derecho Administrativo<sup>43</sup> es la rama del Derecho Público que regula las actividades del Estado, para aplicar la legislación establecida. Se identifica como el proceso administrativo, constituido por actos materiales y ejecutivos del Estado, para intervenir conforme a las atribuciones que le otorgue la Ley, en beneficio de la colectividad.

En otra definición se considera al Derecho Administrativo como la rama del derecho público interno, constituido por el conjunto de estructuras y principios doctrinales, y por las normas que regulan las actividades directas o indirectas, de la Administración Pública como órgano del Poder Ejecutivo Federal, la organización, funcionamiento y control de la cosa pública; sus relaciones con los particulares, los servicios públicos y demás actividades estatales.<sup>44</sup>

Las relaciones entre la Administración Pública y el Derecho son muy estrechas, tanto en la teoría, como en la práctica. Por un lado el Derecho Constitucional señala las atribuciones legislativas aplicables para todo un país, tiene por objeto las bases orgánicas del establecimiento y de la manifestación del Estado, así como los derechos y garantías individuales de los gobernados. Por otra parte, el Derecho Administrativo brinda el marco de referencia jurídico a la acción administrativa con base al Derecho Constitucional, desarrolla esos principios e instituciones, estructurando su propia materia.

Todo orden requiere de una legitimación y de una legalidad para que opere. Por tanto, dentro de la Administración Pública, el Derecho proporciona ese grado de legitimidad, para que el gobierno funcione, a partir de las Leyes, Reglamentos, Decretos, Acuerdos y disposiciones legales, partiendo de

---

<sup>41</sup> Serra Rojas, *op.cit.* p 75.

<sup>42</sup> Una Constitución puede definirse como el conjunto de normas que establecen los órganos del Estado, las relaciones entre éstos, los procesos fundamentales de creación de las disposiciones que integran el orden jurídico y los contenidos de esas normas. El contenido de la Constitución suele dividirse en dos partes: la orgánica y la dogmática. En la orgánica se encuentran expresados los derechos fundamentales del gobernado, los límites al poder del Estado. La parte dogmática establece los derechos del individuo, es decir, las garantías individuales. Pichardo Pagaza, *op.cit.* p 16.

<sup>43</sup> Las fuentes materiales del Derecho Administrativo, partiendo de los fenómenos sociales son las que originan el derecho positivo, las fuentes formales que constituyen el derecho aplicable, son el derecho escrito o legislación, la costumbre, la jurisprudencia y la doctrina jurídica, las fuentes históricas guardan memoria y apoyan con sus experiencias el devenir jurídico.

<sup>44</sup> Serra Rojas, *op.cit.* p 128.

su máxima legislación que es la Constitución<sup>45</sup>. De esta manera la ejecución de las leyes, constituye una tarea administrativa y por tanto, la actividad de la Administración Pública encuentra sus límites en la propia Constitución y en las leyes emanadas de la misma.

El objeto de estudio del Derecho Administrativo en su aspecto jurídico lo es la Administración Pública, y como parte de la Ciencia del Derecho estudia los principios y normas que regulan la organización y la actividad de la Administración Pública, los medios para realizarla y las relaciones con sus administrados.

La satisfacción de los intereses colectivos por medio de la función administrativa se realiza fundamentalmente por el Estado. Para ese objeto se organiza en una forma especial, llamada Administración Pública, que debe entenderse desde el punto de vista formal como “el organismo público que ha recibido del poder político la competencia y los medios necesarios para la satisfacción de los intereses generales” y desde el punto de vista material es “la actividad de este organismo considerado en sus problemas de gestión y de existencia propia tanto en sus relaciones con otros organismos semejantes como con los particulares para asegurar la ejecución de su misión”.<sup>46</sup>

Dentro del Derecho Administrativo, la Administración Pública en su aspecto subjetivo u orgánico, además de realizar funciones administrativas, realiza actividades legislativas y judiciales, con el fin de mantener el equilibrio de poderes y ayudar al mantenimiento de su independencia, como el emitir reglamentos para una mejor ejecución de la ley y juzgar en la esfera administrativa para un mejor control de la legalidad de sus actos.

La función administrativa siendo a la vez jurídica y práctica es aún más práctica que jurídica, porque supone la satisfacción de una necesidad práctica. La ejecución de las leyes constituye una función administrativa, debido a la actividad que se realiza obedeciendo una disposición legal. Es decir, la función administrativa es una actividad que se desarrolla bajo un orden jurídico y permite materializar acciones de gobierno en obras, servicios, gestiones y apoyos diversos para el desarrollo de la sociedad.

El Derecho Administrativo se limita a normar el ejercicio de las atribuciones del Estado cuando dicho ejercicio reviste la forma de función administrativa, considerada como la realización de actos jurídicos y materiales, ejecutados de acuerdo con el mandato legal, para la consecución de los fines del Estado.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> La fuente formal y directa del Derecho Administrativo es la Constitución, ley suprema de un estado que, como México, es producto de la soberanía del pueblo, que manifiesta su voluntad de estructurarse en una República Representativa, Democrática y Federal, con un territorio determinado y con órganos específicos, a través de los cuales ejerce el poder, de acuerdo a las funciones y atribuciones que a cada uno le ha asignado. La soberanía del pueblo, a través de su Constitución, establece al Estado Mexicano, por lo que sólo el pueblo, y no sus órganos, puede reformar la ley suprema. Con base a la Constitución es como se organiza la Administración Pública y se establece el contenido y los límites de su funcionamiento, se faculta al Poder Legislativo para actuar en materia legislativa y al Judicial para juzgar respecto de las controversias en que la Federación sea parte. Delgadillo Gutiérrez, *op.cit.* pp 58-59.

<sup>46</sup> Molitor, A. *Administration Publique*. UNESCO, 1958, p 18, citado en Fraga, *op.cit.* p 119.

<sup>47</sup> La definición de los conceptos fines, funciones, atribuciones y actividades del Estado, se pueden diferenciar de la siguiente manera: se le llama fines a los propósitos que el Estado pretende alcanzar, concretizados en el “bien público”, contenidos en el marco jurídico de un país partiendo de la estructura de su Constitución; las funciones son las diferentes formas en que se da a conocer la actividad estatal; las atribuciones son el contenido de esa actividad que se manifiesta en tareas o cometidos específicos para cada órgano; y la actividad estatal es la expresión material de la actuación de los órganos.

Casi la totalidad de las relaciones jurídicas en que interviene la Administración con motivo de su organización y su funcionamiento están regidas por las normas del Derecho Administrativo, es decir, por normas de Derecho Público. Pero en la actividad del Estado hay casos en los cuales el Poder Público puede buscar la colaboración voluntaria de los particulares, celebrando con ellos contratos y realizando actos que forman parte de las instituciones del derecho privado. Es decir, se trata de un derecho privado especial para el Estado, que con el derecho común y el derecho público, forman el conjunto de normas que regulan el funcionamiento de la administración.<sup>48</sup>

La relación entre el Estado y la sociedad, tiene un vínculo jurídico a través de los derechos administrativos que "están definidos por el cúmulo de relaciones formales entre el Estado, la sociedad y los particulares, obligan, inducen y establecen parámetros de actuación, garantizando el principio de legalidad y la protección institucional de otros derechos del hombre, su carácter es inalienable, imprescindible e irrenunciable, ya que forman parte de la esencia del Estado, como institución política, representativa del pacto social que ejerce su imperium con base en el derecho. Su definición está inmersa en la legislación y normatividad complementaria que prescribe o determina fórmulas de derechos y obligaciones tanto para el Estado y sus órganos, como para el particular en las relaciones que sostenga con el primero."<sup>49</sup>

### 3.2 SOCIEDAD CIVIL Y ADMINISTRACION PUBLICA

La relación entre el Estado y la sociedad civil adquiere un carácter material cuando se vincula con ésta mediante la Administración Pública. Es con el aparato público, en sus relaciones administrativas, con el que adquiere una interlocución preponderante y frente a quien se plantean las demandas materiales exigiendo el cumplimiento de las políticas públicas que plantea el gobierno. Es así como tenemos un basamento de orden social Estado-Administración Pública-Sociedad Civil-Administración Pública-Estado.

Las relaciones sociales en sí, están determinadas por las relaciones entre los individuos, principalmente las de carácter social o económico, dejando al Estado la organización del poder público y la garantía de los intereses particular y común. Para que estas relaciones se establezcan de manera ordenada y adecuada, es necesario que se encuentren reguladas por las leyes y coordinadas por la autoridad, es decir, por la Administración Pública quien será "el resorte que deba hacer sentir a los ciudadanos la bondad de las leyes y la sabiduría del gobierno".<sup>50</sup>

La Administración Pública es una entidad constituida por los diversos órganos del Poder Ejecutivo Federal, que tiene por finalidad realizar las tareas sociales, permanentes y eficaces del interés general, que la Constitución y las leyes administrativas señalan al Estado para dar satisfacción a las necesidades generales de la nación.<sup>51</sup>

---

<sup>48</sup> Fraga, *op.cit.* p 94.

<sup>49</sup> Pontífes Martínez, Arturo y Poblano Chávez, Daniel. *Los Derechos Administrativos del Hombre y del Ciudadano*. México, INAP, 1993, p 96.

<sup>50</sup> Bonnín, C.J.B. *Principios de Administración*. México, INAP, Revista Administración Pública, 1989, p 86.

<sup>51</sup> Serra Rojas, *op.cit.* p. 75.

El Estado concretiza las políticas y decisiones gubernamentales en actos tangibles por medio de la Administración Pública. La función administrativa del Estado, en tanto se manifiesta de manera material en obras y servicios, en cumplimiento con el principio de separación de poderes, ofrece bases de actuación compartida con los particulares, creándose así los derechos administrativos de la sociedad.

La Administración Pública y la función que le corresponde, que es la función administrativa, tiene a su cargo la satisfacción de las necesidades públicas, siempre en el marco que le fije el derecho. Las actividades que desarrolla son de carácter permanente frente a su responsabilidad con la sociedad. Lo anterior, no es sino la ejecución de las leyes administrativas dirigidas al interés general. Procura atender las demandas y necesidades de la sociedad, por medio de organismos e instituciones específicas y con actividades en permanente movimiento, por lo que la Administración Pública es el Gobierno en acción.

La sociedad civil nace junto con el capitalismo; con la llamada burguesía comercial e industrial de la época. El concepto de sociedad civil es hijo del capitalismo, alude a la sociedad que a partir de él se configura y que dirige y organiza conforme a su nueva visión del mundo la entonces reciente burguesía. Es así equivalente a la sociedad burguesa. supuso de ahí una de sus virtudes, la liberalización de la tutela directa y absoluta del poder político y del religioso, con lo que abrió nuevas y más democráticas oportunidades, por lo menos en relación con las sociedades antiguas y tradicionales.<sup>52</sup>

La sociedad civil surge y se desarrolla dentro de los conflictos que el Estado no puede solucionar, surge en conflictos sobre los aspectos de la economía, al igual que en aspectos sociales, ideológicos, culturales o religiosos que las instituciones tienen la tarea de resolver, por lo que la Administración Pública se vuelve mediadora, promoviendo sus iniciativas y acciones para resolver los conflictos sociales o reprimiéndolos en caso de situaciones provocadoras fuera del régimen jurídico establecido.

También se le ha denominado a la sociedad civil como el conjunto de relaciones interindividuales que están fuera o antes del Estado y cierta forma agota la expresión de la esfera paraestatal.<sup>53</sup>

Entre las características más importantes de la sociedad civil encontramos su separación del Estado, su autonomía; su capacidad de organización, movilización y de agrupación para sostener sus actividades en busca de objetivos comunes, invita a participar abiertamente a la población que se identifica con sus causas y objetivos; además posee un alto grado de capacidad de gestión, utilizando en algunos casos sus propios recursos y en muchos otros, el apoyo de diversas organizaciones y grupos altruistas organizados, con simpatías a la misma causa.

La sociedad es más fuerte siempre que tenga una mayor capacidad de representación e influencia en las decisiones públicas, apegada a un sistema de legitimación y a la normatividad que le de razón el propio Estado. Las sociedades actuales adquieren rasgos de mayor autonomía en sus procesos organizativos y una mayor ingerencia en la cosa pública, principalmente en aquellos casos que los elementos urbanos toman gran relevancia para la comunidad.

Una sociedad bien ordenada se caracteriza como una sociedad proyectada para incrementar el bien de sus miembros, y eficazmente regida por un concepción pública de justicia. Es pues una sociedad en la

---

<sup>52</sup> Villa, Manuel. *El Archipiélago Mexicano*. México, UNAM, 1990, p 72.

<sup>53</sup> Esta definición se encuentra en la obra de Bobbio, *Estado...* *op cit*, p. 46., complementada por el mismo autor en el *Diccionario de Política...* *op cit*, p 1575, que a la letra dice "...asimismo, (la sociedad civil) constituye el campo de las variadas formas de movilización, de asociación y de organización de las fuerzas sociales"

que todos aceptan y saben que los otros aceptan los mismos principios de justicia y las instituciones sociales básicas satisfacen estos principios.<sup>54</sup>

Esto conduce a la concepción del Estado contemporáneo como “Estado de Justicia”, que es definido como el Estado de Derecho en el cual la mera legalidad puede ser sustituida o acompañada de consideraciones sobre el contenido, apoyada no en los valores del individuo aislado sino en los de la persona asociada, los cuales pueden constituirse en un orden basado en la solidaridad.<sup>55</sup>

La sociedad conserva un campo extenso de actividades bajo la vigilancia y estímulo del Estado. Esta inmersa actividad privada se puede resumir diciendo que el individuo, dentro del orden jurídico, puede hacer todo con excepción de lo que la Ley le prohíbe. Su capacidad general es la regla, la prohibición, el límite de su acción.<sup>56</sup> Por su parte, la Administración Pública se encuentra limitada por el ordenamiento jurídico, sólo puede actuar conforme a lo legalmente establecido, su capacidad de accionar se encuentra subordinada al interés general.

Siendo la Administración Pública un medio o instrumento de la acción política, la sociedad representa el punto de partida con sus necesidades, carencias e ideales, ella demanda medios políticos para que pueda ser debidamente atendida. El Estado a través de sus órganos, recoge estas inquietudes y las transforma en leyes, planes y medios administrativos. Los fines sociales se realizan en varias etapas: primero, como un anhelo de lograr que sus intereses sean convenientemente planteados y analizados; segundo, que logren impresionar y motivar al Estado para que asuma la responsabilidad de la atención requerida y tercero, considerar la participación de la sociedad durante los procesos de elaboración e implementación de políticas y leyes encaminadas al bienestar general.

Diversos pensadores desde Aristóteles han señalado que el núcleo social que determina la formación del poder político es la ciudad. Es pues, la ciudad foco donde se gobierna la vida de los individuos para hacer posible que vivan bien y confortablemente. La conservación, desenvolvimiento y progreso de la ciudad, requieren del impulso de un poder que concentre de manera uniforme las capacidades y potencialidades que permitan que se desarrolle como organismo productivo y político.<sup>57</sup>

La vida de la ciudad es la manera que tienen sus habitantes para cubrir y atender las necesidades comunes, de ahí que la ciudad sea considerada centro vital tanto para los habitantes de ella, como para el poder común que la gobierna. Para la debida protección de la misma, se han de levantar sistemas de protección que la preserven tanto en su organización como en sus condiciones de vida.

La participación de la sociedad en el diseño de la ciudad es un derecho y como primera obligación que genera un derecho es ejercerlo. La participación puede darse en forma directa o mediante la representación que puede ser formal, descriptiva, simbólica o sustantiva. La tendencia más democrática

---

<sup>54</sup> Rawls, John. *Teoría de la Justicia*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1978, pp 501-502.

<sup>55</sup> Pertiçone, Giacomo citado por Fix Zamudio, Héctor. *Derecho, Constitución y Democracia*. México, Colegio Nacional de Ciencias Políticas y Administración Pública, A.C., Revista del Colegio de México, Año 1, Núm. 2, 1989, p 196.

<sup>56</sup> Serra Rojas, *op.cit.*, p 21.

<sup>57</sup> Saavedra Fajardo, Diego. *Introducciones a la Política y a la Razón de Estado*. Madrid, España, Biblioteca de Autores Españoles, 1953, p 425.

debería ser hacia la participación directa, que permitiría, entre otras cosas, alcanzar los siguientes objetivos<sup>58</sup>:

1. En cuanto a los valores democráticos, permitir que los afectados tomen las decisiones que les atañen y redistribuir así el ejercicio del poder.
2. En cuanto al logro de una planeación más relacionada con las preferencias y necesidades de grupos diferentes, para conjugar la planeación de las preferencias expresadas y prevenir errores por no haber tomado en cuenta las necesidades reales de estos grupos.
3. En cuanto a la educación de la gente. Educar y responsabilizar a la comunidad en los procesos de planeación, en la necesidad de comprometerse y en la consideración de las limitaciones que existan.
4. En cuanto a la promoción del cambio social o personal, permitir el surgimiento de líderes locales, propiciar que la comunidad se involucre más, reducir los sentimientos de anonimato y alineación del grupo social, y fortalecer los sentimientos de autoconfianza, competencia y control de todos los participantes.
5. En cuanto a sustentar y legitimar la planeación, ganar apoyo para el plan social y financiero, prevenir oposiciones durante la instrumentación de dicho plan y compartir responsabilidades tanto en éxitos como en errores.
6. En cuanto al cambio político atenuar la carga de planeación en individuos u organismos públicos y fortalecerá y distribuirá en las diferentes comunidades y grupos sociales.

Por tanto, la participación de la sociedad en la construcción y dirección de la ciudad, tiene como canal de comunicación a la Administración Pública quien en el ejercicio democrático involucra diversos niveles de autoridad y de grupos, para coordinarse y preparar los instrumentos y medios de planeación del desarrollo urbano que posteriormente serán puestos a la práctica.

### **3.3 ADMINISTRACION DEL DESARROLLO URBANO**

Como se ha sostenido, la ciencia de la Administración Pública es el gobierno en acción, en cuanto a su enfoque práctico, se refiere a la actividad que realizan los órganos del gobierno para alcanzar los fines del Estado con base en los ordenamientos legales que les otorgan atribuciones y competencias específicas para satisfacer las necesidades de la vida colectiva, por tanto, podremos afirmar que uno de los servicios públicos más importantes concernientes a la Administración Pública es la Administración del Uso del Suelo Urbano, para lo cual existen instituciones y órganos oficiales con diferentes jerarquías, encaminadas a planear, proyectar, construir, conservar y ordenar los asuntos relacionados con el uso del suelo urbano.

---

<sup>58</sup> Urbina Soria, Javier y Rodríguez Moreno, Yolanda. *La Ciudad que Vivimos la Ciudad que Queremos*, citado en *Democracia y Desarrollo Urbano en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. Tomo 5, México, Editorial Antártica, 1991, pp 16-17.

La Administración Pública establece las bases de la implementación, ejecución y control del Sistema Nacional de Planeación del Desarrollo Urbano, se encarga de organizar a través de instituciones u organismos oficiales con atribuciones y competencia propias, la distribución territorial de la población y sus actividades económicas en el territorio y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en los centros de población de un país y en el caso de las ciudades se auxilia directamente de la Administración del Desarrollo Urbano que tiene por ámbito institucional en el caso de México, la participación de los tres niveles de gobierno (federal, estatal y municipal), en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el país, sus actividades más características, se centran en los niveles nacional y estatal. Su objetivo, es lograr una distribución territorial de los asentamientos humanos en forma equilibrada de acuerdo a un ordenamiento que permita que los habitantes gocen de un ambiente saludable y niveles mínimos de bienestar urbano, además constituye la estructura dinámica de obras y acciones que de acuerdo a los planes y programas, convierte el fenómeno del crecimiento urbano en desarrollo, es decir, en crecimiento ordenado.

En nuestro país, se le llama centro de población a las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reservan para su expansión, las no urbanizables, por preservación ecológica, prevención de riesgos y 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.<sup>59</sup>

Se considera como asentamiento humano, al establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.<sup>60</sup>

El Sistema Nacional de Planeación del Desarrollo Urbano, es un instrumento que utiliza la Administración Pública, para normar el crecimiento de los asentamientos humanos y de los centros de población, el cual reviste un doble carácter: normativo y administrativo.

Es instrumento normativo en tanto que señala rumbos, plantea políticas, diseña estrategias globales, además de marcar responsabilidades bien definidas y obligatorias para los sectores gubernamentales, señala responsabilidades compartidas de orden intersectorial e intergubernamental.

Es instrumento administrativo porque la planeación constituye el punto de partida del proceso administrativo y establece las bases sobre las que se han de dar la implementación, la ejecución y el control. En el caso del desarrollo urbano, estas etapas se orientarán necesariamente a racionalizar el uso de los recursos públicos que se destinan a las ciudades, para alcanzar los objetivos de desarrollo equilibrado y la estabilidad que requiere el país.

La planeación del medio urbano, su regulación jurídica y su ordenación administrativa forman parte de las competencias más significativas del Estado Mexicano, correspondiendo a las administraciones públicas federal, estatal y municipal, instrumentar las condiciones materiales para que los centros de población tengan las alternativas de un desarrollo armónico en relación a: individuos, sociedad, economía, política y medio ambiente. Por tanto, el quehacer de la Administración Pública obedece a un proceso evolutivo y a tendencias urbanísticas del país, determinadas históricamente por procesos económicos, sociales y políticos.

---

<sup>59</sup> Fracción III, Artículo 2° de la Ley General de Asentamientos Humanos.

<sup>60</sup> Fracción II, Artículo 2° de la Ley General de Asentamientos Humanos.

La Administración del Desarrollo Urbano interviene en el diseño de instrumentos de planeación; en la elaboración de planes y programas (con sus respectivas políticas y estrategias), en la creación de instrumentos de implementación y de sistemas operativos (estructurales, jurídicos, de comunicación) e instrumentos de control; así como en el establecimiento de sistemas de información, evaluación y corrección, los cuales se aplican a los componentes del desarrollo urbano, tales como el suelo urbano, la infraestructura urbana, el equipamiento urbano, los servicios urbanos, la vivienda, la ecología urbana, la participación de la comunidad y los ordenamientos inter e intra urbanos para alcanzar sus objetivos.<sup>61</sup>

El Desarrollo Urbano es el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.<sup>62</sup> El Desarrollo Urbano impacta en el sistema social en materia de infraestructura, vivienda y dotación de servicios básicos, requiere llevar adelante una acción ordenada y sistemática, esa es la razón de ser de la Administración del Desarrollo Urbano.

También la Administración del Desarrollo Urbano, adquiere la responsabilidad de controlar y ordenar las provisiones, reservas, usos y de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, así como la coordinación de la participación social en materia de asentamientos humanos.

Las provisiones son las áreas utilizadas para la fundación de un centro de población; las reservas, son las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento; los destinos, son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población y los usos, son los fines particulares a que se podrán dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.<sup>63</sup>

La Administración del Desarrollo Urbano es una actividad institucional que se lleva a cabo mediante un conjunto de acciones que conforman un proceso, que considera cuatro fases:<sup>64</sup>

1. Planeación es la etapa inicial y lógica para emprender cualquier tarea que tenga la intención de concretarse positivamente. La planeación del desarrollo urbano tiene por propósito, la formulación de planes que normen y orienten la fundación, mejoramiento y desarrollo de las ciudades y de los pueblos. Una vez que se ha planeado el desarrollo urbano, es requisito indispensable implementarlo, pues, de otra suerte, la planeación resulta sólo un ejercicio de análisis que nada resuelve.

2. La implementación asegura y permite que los planes se ajusten y actualicen conforme a la realidad. En el caso de los planes de desarrollo urbano, estamos frente a instrumentos de gran importancia pues, por sus características, cuando se les ha dado plena vigencia jurídica, se convierten en disposiciones reguladoras de cumplimiento obligatorio.

Pero la implementación no sólo atiende a la función reguladora del uso del suelo (en los casos de los planes de centros de población) sino a su utilidad como esquemas de orden de las acciones e inversiones del gobierno y la sociedad, tendientes a lograr el desarrollo urbano.

---

<sup>61</sup> Aguilar Narváez, Antonio. *Administración del Desarrollo Urbano*. México, INAP, Serie Praxis No. 37, 1980, p 10.

<sup>62</sup> Artículo 2º, Fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos.

<sup>63</sup> Fracciones IX, XV, XVI y XIX, Artículo 2º de la Ley General de Asentamientos Humanos.

<sup>64</sup> Aguilar Narváez, Antonio. *Administración Urbana Municipal. Guía Práctica para Administración de las Ciudades 1994*. México, Ediciones de Administración Urbana, 1994, pp 74-75.



3. La operación del desarrollo urbano se refiere al adecuado funcionamiento del centro de población, conforme los cauces establecidos en la planeación, mediante la cual los responsables de la administración ejercen sus responsabilidades de ordenamiento territorial.

4. El control es una función esencial de la administración del desarrollo urbano, que tiene por finalidad asegurar el adecuado cumplimiento y observancia de los planes y programas. Ofrece también la oportunidad, mediante la evaluación, de corregir los procedimientos y líneas de acción, para adecuar los planes a las necesidades cambiantes de la ciudad.

La Administración del Desarrollo Urbano de nuestro país, tiene su principal instrumento jurídico a partir de la Ley General de Asentamientos Humanos de 1976. Esta Ley, se propuso la expedición de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, para la creación de la Subsecretaría de Asentamientos Humanos, la cual se agregó a la ya existente Secretaría de Obras Públicas surgiendo así, dentro de la estructura del gobierno central, la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.

Con base a lo anterior, la Administración del Desarrollo Urbano fructificó a nivel institucional en un Sistema de Planeación: Sistema de Planes de Desarrollo Urbano, integrado, entre otros, por un instrumento normativo y otro operativo que establece los grandes lineamientos, políticas y estrategias que permiten, en el marco de una acción coordinada y de cooperación de todos los sectores (político, privado y social) y de todos los ámbitos de gobierno (federal, estatal y municipal), modificar las tendencias de crecimiento y proponer alternativas que corrijan, modifiquen y/o reestructuren el esquema urbano del país. Dicho instrumento es el Plan Nacional de Desarrollo Urbano. Su aprobación por parte del Ejecutivo Federal, estableció la obligatoriedad de su aplicación para los órganos de la federación centrales y paraestatales; la concertación de acuerdos con los estados soberanos y municipios libres y la inducción a las actividades de la iniciativa privada y del sector social.

### **3.4 ADMINISTRACION URBANA**

La Administración Urbana, atiende al centro de población, es la administración de la ciudad, su ámbito es particularmente local. La Administración Urbana como parte de la Administración Pública, es la actividad que se encarga de la planeación, operación y control de las ciudades, en términos generales persigue el óptimo aprovechamiento de los recursos humanos, materiales y financieros, con los que cuenta un gobierno local, con el fin de lograr el adecuado funcionamiento de una ciudad, cumpliendo en forma oportuna, eficaz y eficiente con la prestación de servicios públicos y en la ejecución de las obras, conforme a los planes y programas establecidas para el centro de población.

El término de Administración Urbana por extensión, se aplica también al cuerpo administrativo que en los gobiernos locales se hace responsable de las actividades realizadas en los centros de población.

Como ya se mencionó, la Administración Urbana en cuanto a que su objeto de estudio es la ciudad, tiene correspondencia en su alcance con las diversas escalas de centros urbanos, desde las ciudades pequeñas hasta las grandes metrópolis, por ello en este último caso, se puede hablar de Administración Urbana Metropolitana. En el ámbito de la Administración Urbana, puede comprender desde un gobierno local hasta varios de ellos, como ocurre cuando existen conurbaciones. En una gran zona

metropolitana como la Ciudad de México, existe de hecho una sola ciudad, pero en su gobierno y administración, pueden concurrir diversos niveles de gobierno y entidades públicas.

Como disciplina social la administración propone la adecuada racionalización de las acciones como orientación fundamental. En el caso de la Administración Urbana, ésta se manifiesta dado el carácter territorial de la ciudad, tiene como marco rector una función de ordenamiento, es decir, de racionalización territorial y ambiental.

Las principales funciones de la Administración Urbana<sup>65</sup> en términos de su proceso administrativo son las siguientes:

1) **Planeación:** De Planeación estratégica  
De Planeación Urbana y ambiental  
De Planeación Operativa

2) **Operación (Sistemas Operativos)**

De Regulación Urbana:

Regulación del Uso del Suelo; Catastro; Reserva Territorial; Desarrollo Inmobiliario  
Regulación de Fraccionamientos, Construcciones y Vivienda; Imagen Urbana y  
Preservación Patrimonial.

De Fomento Económico:

Promoción Agropecuaria, Industrial, Comercial, Servicios y Turística

De Funcionamiento Urbano:

De Vialidad y Espacios Públicos; Agua Potable; Alcantarillado; Alumbrado Público;  
Áreas Naturales, Parques y Jardines; Aseo Urbano; Transporte Urbano; Abastos,  
Mercados y Rastros

De Seguridad:

De Policía; Tránsito y Seguridad Vial; Bomberos; Urgencias Médicas y de Protección  
Civil.

De Convivencia:

De Registro Civil; Fomento Artístico; Fomento de la Cultura Popular; Educación y  
Actividades Recreativas

De Obras Urbanas:

De Infraestructura; Equipamiento y de Mobiliario Urbano.

De Gestión Ambiental

De Gestión Social

---

<sup>65</sup> Aguilar Narváez, Antonio. *Administración Urbana. Principios Básicos*. México, IMAU, 1983.

**De Comunicación Social  
De Recursos Humanos  
De Finanzas**

### **3. Control (Sistemas de Control):**

**De Evaluación y Seguimiento  
De Sistemas de Información  
De Contraloría**

Dentro de la Administración Urbana las funciones de planeación, corresponden al proceso de transformación de la realidad, que a partir de un análisis de la misma (diagnóstico), precisa objetivos coherentes, fija prioridades, determina medios apropiados para alcanzar tales objetivos y los ejecuta hasta alcanzar los fines propuestos. Es decir, la planeación es la etapa inicial y lógica para emprender cualquier tarea que tenga la intención de concretarse positivamente, tiene como propósito la formulación de planes y programas que normen y orienten la fundación, mejoramiento, desarrollo y funcionamiento de las ciudades.

La operación son los sistemas de instrumentación y aplicación de los medios necesarios por parte de las autoridades e instituciones de la Administración Pública, para llevar a cabo las metas establecidas en la planeación. Por su parte, el control se refiere a los sistemas de control y seguimiento adoptados para evaluar la operación de los planes y programas, estableciendo un canal de comunicación e información para retroalimentar el proceso de planeación y permitir efectuar las correcciones y/o adecuaciones necesarias.

Una de las propuestas más importantes para la Administración Urbana de la Ciudad de México, son las aportaciones teóricas que realizó en 1832 Simón Tadeo Ortiz de Ayala, con el propósito de demostrar al gobernante y a los gobernados ideas muy concretas para el desarrollo armónico de la capital.

## A) SIMÓN TADEO ORTIZ DE AYALA

En el caso de México la relación entre la Administración Pública y la Administración Urbana, tiene su antecedente en las aportaciones teóricas de los primeros pensadores de finales del siglo XVIII y principios del siglo XIX, principalmente de Simón Tadeo Ortiz de Ayala (1788-1833)<sup>66</sup>, estudioso de la geografía, la estadística y de la economía política, que en el intento de responder al problema de la organización política por el fracaso del Imperio, realizó varios planteamientos sobre los problemas socioeconómicos de la Ciudad de México y con su mentalidad neoclásica, propone reformas urbanísticas principalmente de higiene y embellecimiento para mejorar su calidad y un programa de policía para contar con orden.

Este ilustre escritor manifiesta su admiración por las Reformas Borbónicas y por el desempeño de sus funciones del Conde de Revillagigedo<sup>67</sup>: “Aunque el Virrey de Marqués de Montesclaros fue el primero que se ocupó de la policía y embellecimiento material de México, muy poco se adelantó hasta el año de 1791, que el activo Conde de Revillagigedo, dando un feliz movimiento a todos los ramos de la Administración, su genio fecundo transformó con admirable celeridad la ciudad a un esplendor tan magnífico, que la constituyen una de las capitales más brillantes y hermosas del mundo”.

Sostiene la necesidad de remodelar los edificios y obras arquitectónicas, para darle un nuevo sentido a la ciudad con un estilo neoclásico, involucrando la utilización del arte para fines políticos, como la arquitectura, la escultura y la pintura. Su “racionalidad política” del arte al servicio de la Independencia se explica en la exaltación de sus héroes a base de arcos de triunfo, columnatas, capiteles y otras figuras ornamentales, visualizó el Zócalo como el corazón político de la ciudad.

Su proyecto urbanístico se relaciona con el espacio político, es decir, la ciudad debe adquirir una nueva fisonomía de acuerdo a los fines del Estado, quien asumirá el control y dirección de la urbe.

Condena la destrucción del patrimonio arquitectónico y cultural mexicano por los españoles. Considera que la antigua capital del Imperio Azteca, fue una de las más hermosas del mundo, con calles regulares, bellas plazas, templos y palacios suntuosos, puentes y acueductos imponentes y hermosos jardines, sin embargo con la conquista se destruyó todo. El autor señala que la peor decisión de los conquistadores, fue haber construido la capital de la Nueva España sobre las ruinas de la antigua ciudad, sin prevenir los problemas provocados por la falta de drenajes en esta zona lacustre.

---

<sup>66</sup> Durante el desarrollo de este apartado sobre el autor, en general nos referiremos a sus estudios urbanísticos en torno a la Ciudad de México, incertados en su obra: Tadeo Ortiz de Ayala, Simón. *México considerado como nación independiente y libre*. México, Instituto Nacional de Estudios Históricos de la Revolución Mexicana, Puebla, 1987, pp 483-536.

<sup>67</sup> El reformador borbónico, el Conde de Revillagigedo, precursor de la nueva imagen urbana de la Ciudad de México, gobernó de 1789 a 1794, considerado “no sólo el mejor edil que México ha tenido, fue un gran gobernante: la milicia, la hacienda, las intendencias, los tribunales, todo fue inspeccionado por él, en todo puso la mano; en todo bien. Se empeñó en dar conciencia de sí mismo al pueblo mexicano, y creó escuelas primarias y fomentó las superiores; protegió los estudios históricos; los artísticos, la agricultura, la minería, el comercio, pero todo en medidas prácticas con verdadero criterio político”, citado en Justo Sierra, Agustín. *Evolución Política del Pueblo Mexicano*. México, UNAM, 1948, p 132. En la historia de México, Arturo Sotomayor también lo recuerda: “...sin disputa como el mejor gobernante que haya tenido nuestro país desde la conquista hasta nuestros días (1930), tanto por su vasta inteligencia y honradez, actividad y energía. A Revillagigedo debió la Ciudad de México el ser la capital más hermosa del Nuevo Mundo. Estableció la policía, persiguió a los malhechores, empedró calles y limpió acequias y atarjeas, niveló la plaza principal, introdujo el alumbrado y otras muchas mejoras materiales...”

Queda claro que a pesar de las restauraciones y arreglos arquitectónicos a la ciudad, se carecía de un proyecto urbanístico que diera solución a las frecuentes inundaciones y al insuficiente sistema de drenaje, problemas que según el autor, sólo serían resueltos con la construcción de un acueducto, una instalación de bombas, baños en las casas y en los parques, resaltando que todas los edificios incluyendo las viviendas deberían ser construídos con terraplén por lo menos de una vara<sup>68</sup> y medio sobre el nivel del suelo.

Simón Tadeo emprende un recorrido por el centro de la ciudad y va proponiendo desde su propia perspectiva, cambios y reformas en el trazo y la arquitectura. Por tanto, su gran aporte urbanístico se concentra en “el control del gobierno sobre la ciudad”, como un espacio político y la utilización del arte en sus diversas expresiones, para fines políticos, o sea, el arte al servicio de la Independencia.

En su encuentro con el centro de la ciudad, describe al Palacio Nacional como el edificio arquitectónico más vasto de América; “si fuere regular para una administración colonial y provisoria, no lo es para residencia de los Supremos Poderes de la Unión”. Su proyecto de remodelación consiste en hacer el edificio más funcional y convertirlo no sólo en el santuario de la política o de la Ley, sino que también escarpate del arte producto de la nueva sociedad, de ahí que proponga llenar patios y pasillos de fuentes, estatuas, esculturas, pinturas, jardines, etc. Y en el exterior de acuerdo a sus experiencias neoclásicas, con la construcción “de un gran pórtico ático de columnas, sin arcos en todo su frente, que abraza la altura desde su piso hasta el techo del entresuelo, embelleciendo sus extremos con una balaustrada coronada de estatuas alegóricas y macetones con cipreces, agaves, naranjos y granados...terminando el adorno con una balaustrada de gusto en sus contornos altos, y las tres puertas, con las armas en mármol y bronce dorado de la República”.

Al acercarse a la Catedral, resalta su grandiosidad y buen gusto, que de no existir la Basílica de San Pedro en Roma, sería una de las más hermosas del universo; rechaza la colocación de “El Parián” y el Colegio Seminario por su asimetría, malformación e incompletos portales; la Alameda, la encuentra digna con ausencia de esculturas y fuentes y un tanto infectada en su medio ambiente.

Para el embellecimiento de la Catedral, “se debe promover la traslación del coro a la Capilla de los Reyes, situada a espaldas del Retablo Mayor; la destrucción o abertura franca de las capillas; un entarimado de mármoles o maderas de nogal, caoba y otras maderas preciosas, y la simplicidad y embellecimiento del Retablo Mayor; el exterior depende de un pórtico ático gigantesco; las puertas con bronce y relieves de gusto, concluyendo que es indispensable destruir su coro”.

Admira la uniformidad y proporción arquitectónica de los edificios coloniales que contienen los colegios de Minería, San Idelfonso, la Antigua Inquisición, la Casa de Moneda, el Monte de Piedad, la Acordada, el Hospicio, Casa de Tabacos y la Aduana. Distingue por su elegancia y regularidad a los templos de San Agustín, Santo Domingo, San Pablo, Jesús María y La Soledad.

Las casas y edificios particulares están bien construídos de piedra lavas y tesontle, con adecuada distribución, amplitud y comodidad para sus habitantes, la mayoría cuenta con patios y corredores interiores, y cuando más con tres cuerpos o pisos.

---

<sup>68</sup> La vara es una medida castellana de longitud equivalente en México a 83.8 cms.

**El Coliseo o teatro lo considera indigno para México, por ser deforme, abominable e inseguros para el público. Encuentra que las plazas y los mercados públicos son pocos y en mal estado, sucios, pequeños y peligrosos.**

**Las calles son “anchas y rectas”, “solitarias y tranquilas”; que semejan a “un clausuro de monjes relajados”, que sólo se puede alterar con el ruido de los pordioseros, procesiones, campanas y cohetes, y las continuas reverencias y actamientos que obligan al viandante y traficante las prácticas de una devoción mal entendida. El empedrado de las calles resulta incómodo, por lo cual sugiere un nuevo método para mejorarlas con pedernal tallado a manera de ladrillo cuadrado de un palmo de diámetro. Simón Tadeo, pide se reglamente el culto y las religiones, que las procesiones se hagan al interior de los templos y los toques de campana no sean tan frecuentes.**

**Sugiere que el poder legislativo considere una ley sabia y vigorosa dentro de la administración de la capital, que trate sobre los intereses y destinos futuros de una población que con el tiempo aglomerará millones de habitantes y que ocupará una área extensa, aún con sus magníficos cimientos del centro, desfigurará la ciudad, como algunos barrios especialmente los suburbios de la Candelaria, San Pablo, San Camilo, San Miguel y Salto del Agua, donde no se ha seguido un plan regular y ordenado, se han cerrado muchas calles, y permitido edificar sin orden y simetría.**

**Propone establecer nuevos lugares públicos indispensables para la salubridad, comodidades y embellecimiento, es decir, un nuevo orden de las cosas, considerada como la metrópoli de una nación independiente y libre, residencia de las autoridades supremas y ministerios extranjeros, centro de las ciencias, arte e industrias y para ello el Gobernador del Distrito por sus propias ocupaciones, necesita de la mano de uno de sus cortesanos, es decir, la creación de un prefecto superior de policía, y un Consejo de Ediles aplicados a las mejoras de la administración de la salubridad, policía, seguridad, fomento y embellecimiento de la capital, que imparta sus atenciones con el ayuntamiento a quien debe presidir en todo lo concerniente a éstos ramos, que se deberán dirigir independientemente del Gobernador territorial.**

**La ciudad debe contar con centro cultural que debe ubicarse en su punto medio, es decir construir “un portal de gusto alrededor, dedicado a las librerías y a las tiendas de objetos de nobles artes, líneas de naranjo, una hermosa fuente y cinco pedestales de mármol adornados con las estatuas de nuestros grandes hombres y sabios compatriotas: Sigüenza, Alzate, Clavijeto, Velázquez e Inés de la Cruz”, y como remate a su proyecto urbanístico para la Plaza Mayor, sugiere la construcción de “un magnífico pórtico bien proporcionado, una iluminación de grandes candelabros de bronce, cuatro fuentes de mármol y cuatro pedestales en las esquinas y en el centro una columna colosal, con los trofeos y estatuas de los héroes Hidalgo, Allende, Abasolo, Aldama y Morelos”.**

**Entre los objetos de embellecimiento de la ciudad hay cosas que tienen relación y armonía con la salubridad; tales son la construcción de canales, baños, lavabos, cementerios, mataderos, y la plantación de arboledas en las plazas y entradas de las poblaciones, lo que hermosería el contorno de la ciudad, contribuirá a purificar la atmósfera si se mantuviese aseado y limpias sus aguas. Además es necesario un nuevo método de plantíos, resguardando a los árboles párbulos con cetos de tunales o espinos que no falten, y que la tierra se abone con los desechos de la ciudad.**

**También resulta indispensable desasolvar los canales de Guadalupe y la Viga y procurar otros. Abrir puertas triunfales de regular arquitectura y tamaño, consagrar la oriental al benigno astro del Sol, la**

occidental a la Luna, y las del norte y medio día a las constelaciones de la Ursa Mayor y al Centauro Austral, las demás a los primeros héroes de la patria. Arreglar las plazas de la entrada de México con algunos edificios uniformes, pórticos y arboledas. Incorporar nomenclatura adaptando los nombres de los principales héroes y nombres de los Estados. Entre los edificios públicos que se necesitan están los mercados y bazares, unos destinados a las cosas de lujo y otras a las del consumo del pueblo. Los campos santos deben ser sitios resecos y altos, el panteón se debe adornar con el buen gusto de la arquitectura y la escultura.

El Palacio de Justicia o de los Juzgadores, necesita un arreglo en su planta, en sus patios, en sus escaleras, con el objeto de proporcionar las mejores comodidades a los usuarios. La Alameda exige mayor extensión de área, aumento de plantas, árboles y arbustos, fuentes y estatuas, bastante iluminación de noche, así como la prohibición de la entrada de coches en ahorro del polvo.

Simón Tadeo reconoce que para embellecer la ciudad es necesario la colaboración de todos sus habitantes incluyendo a sus gobernantes que deberán dar ejemplo de su participación, no sólo en acciones sino también en aportaciones económicas.

Considerando el proyecto urbanístico del autor, es necesario aclarar que las anteriores aportaciones para el embellecimiento de la Ciudad de México, tienen gran influencia de estudios europeos y principalmente de la visión arquitectónica, estética y cultural de las ciudades de Italia y Francia, que en continua narrativa de su obra hace constantes comparaciones y reflexiones.

La reestructuración urbana de la ciudad, se comprende en la dicotomía “arte y política”, con un sentimiento nostálgico por la glorificación de los héroes de la Independencia Hidalgo, Morelos, Aldama, Allende y Abasolo, por medio de estatuas, obeliscos, arcos del triunfo, calles y plazas en honor a ellos como santorales de la patria.

La exaltación de nuestros valores de nuestros grandes hombres sabios, poetas, humansitas como Carlos de Sigüenza y Góngora, Alzate, Clavijero, Joaquín Velázquez y Sor Juana Inés de la Cruz, el escritor los coloca sobre pedestales, dejando patente la política-cultural como herencia de una cultura propia y nacional.

La reorganización de la capital de la República no sólo es urbana, sino administrativa. De qué sirve una ciudad con armonía y belleza, entre su suelo, sus construcciones, su vialidad y su medio ambiente, si no cuenta con autoridades competentes y preocupadas por los ciudadanos de esta ciudad. En sus medidas administrativas su preocupación principal, es la organización, el orden y la eficiencia.

Su primera propuesta es la reestructuración de la policía capitalina, a la cual le atribuye funciones del buen orden, la salubridad y el embellecimiento de la capital, dicho cuerpo debe respetar las libertades públicas y no convertirse en una “policía de espionaje”. Otra función de la policía metropolitana, será la represión de los abusos introducidos “por la administración versátil y promisorio colonial” o sea, su obligación será vigilar por la moralidad y las buenas costumbres de los ciudadanos.

El crecimiento demográfico y la anarquía urbana son dos de los pecados capitales que destaca Simón Tadeo, como solución propone algo insólito para su tiempo, un “Plan Regulador de la Ciudad”, por medio del cual se controle su crecimiento y la construcción de viviendas, sus palabras resultan

proféticas cuando dice: “..se trata de los intereses y destinos futuros de una población que con el tiempo aglomerará a millones de habitantes, y que no muy tarde abrazará un área extensa..”

Una de las medidas más importantes en el orden administrativo es la creación de un Consejo de Ediles, que de hecho se convertirá en la simiente de la futura administración de la ciudad. Este Consejo de Ediles, se abocará a todo tipo de mejoras urbanas, que van desde la administración de la ciudad hasta la elaboración de normas y reglamentos. Quedará bajo su responsabilidad la salubridad, la policía, la seguridad, fomento y embellecimiento de la capital. Como medida política importante, Simón Tadeo, propone que este Consejo de Ediles sea independiente del Gobernador territorial.

Esta separación de política y administración, es en la medida que la administración se muestra eficiente y racional, la independencia que propone es más bien una delegación de autoridad que hoy día es uno de los principios más socorridos de la administración y como dice el autor “una sola mano o gobernador ya demasiado ocupado en los propios negocios políticos, es imposible que pueda atender a tan interesantes y complicados objetos”, por tanto, se auxilia de sus más allegados servidores, para cumplir con su objetivo de reordenación y reestructuración de la ciudad.

Simón Tadeo demuestra una preocupación por desconcentrar las funciones administrativas. Enemigo de la burocratización, de la administración torpe y lenta, profundamente convencido que un país no puede marchar por la ruta del progreso si no cuenta como “condition sine qua non”, con una administración eficiente y moderna, su plan de desconcentración de la capital de la República, resulta aleccionador para tal propósito.

Sugiere que la capital se divida administrativamente en cinco cantones o distritos, con un prefecto a su cargo cada uno y que administren “la justicia ordinaria y demás atribuciones municipales, a la par que la policía que se advierte en todos los ramos”. Las atribuciones o funciones municipales serían: obras públicas, vigilancia y orden, educación y recreación, entre otras.

La intervención del Estado en el planteamiento urbanístico de Simón Tadeo es contundente, toda vez que para que la ciudad funcione y progrese, es fundamental que exista autorizado un proyecto legislativo y un grupo de funcionarios e instituciones para aplicarlo, así como la decidida colaboración, participación y convicción de sus habitantes.



### **3.5 ADMINISTRACION DEL USO DEL SUELO URBANO**

El suelo es la tierra, territorio, espacio o superficie considerada en función de sus cualidades productivas, así como de sus posibilidades de uso, explotación y aprovechamiento. El uso del suelo es entendido dentro de la planeación urbana, como el propósito específico que se da a la ocupación o empleo de uno o varios terrenos para fines particulares. La ciudad le imprime al suelo, el carácter de "urbano", por el tipo de actividades y asentamientos humanos que se incorporan a él, independientemente de la forma de gobierno que se adopte. Entonces, se puede decir que la Administración del Uso del Suelo Urbano, se enclava en la Administración Urbana, que es la que se ocupa de la administración de las ciudades.

En este trabajo se entenderá como Administración del Uso del Suelo Urbano, a la actividad que se encarga de aplicar los instrumentos jurídico administrativos que rigen los usos, destinos y reservas del territorio de una ciudad, incluyendo su intensidad de construcción y densidad de ocupación.

La planeación permite una perspectiva racional de usos, aprovechamientos y oferta del suelo urbano, así como la previsión de actividades industriales, comerciales y de servicios en determinadas zonas de los centros de población.

A partir de la Revolución Industrial el fenómeno "urbano" ha llamado más la atención de los hombres, principalmente en aquellos territorios donde se establece una ciudad, sin embargo, las determinantes económicas sobre el uso del suelo requieren la colaboración estrecha de las autoridades regionales y locales para elaborar la estructura de usos del suelo urbano que incida sobre los procesos internos del mercado del suelo urbano, para determinar sobre el terreno la localización de las funciones urbanas.

Tomando en cuenta los principios de la conducta social y económica del hombre en la comunidad, la Administración del Uso del Suelo Urbano debe considerar los usos del suelo desde el contexto de lo que se denomina el "interés público". El alcance del interés público es amplio; la salud, seguridad y bienestar general engloban muchas cosas de la conducta humana en la sociedad urbana, la Administración del Uso del Suelo Urbano, deberá considerar el interés público en relación con el desarrollo urbano, y particularmente con la acción pública que busca asegurar la habitabilidad y desarrollo racional de la ciudad a medida que el suelo se urbaniza.

La habitabilidad en la ciudad se convierte en un asunto de interés público cuando existe un consenso entre los residentes de la ciudad sobre las necesidades y deseos fundamentales que deben ser reconocidos a medida que el área urbana se desarrolla y crece.

El interés público implica la noción de control. Supone control no solo en el sentido convencional de acción impositiva de medidas reguladoras sobre derechos de paso y localizaciones de calles y servicios urbanísticos, renovación de las áreas deterioradas de la ciudad, etc., sino también en el sentido de intervención antes de la acción que esta incluida dentro del propio proceso de planeación urbana.

Frecuentemente en el Derecho se usa el concepto de interés público como sinónimo de "utilidad pública", bajo alguna de las siguientes modalidades legislativas, tales como: expropiación forzosa, imposición de contribuciones, sanidad, bienestar y la seguridad que son pruebas reconocidas del interés público.

Centrando la atención de una manera más específica sobre la Administración del Uso del Suelo Urbano, existen otras formas de control ejercido en nombre del interés público, los siguientes controles son ejemplo ilustrativos de elementos de interés público que son controlados a través de la planeación adecuada de la ubicación y distribución de los usos del suelo en la estructura urbana:

- Control de densidades de población diarias y nocturnas
- Control del uso y desarrollo de áreas peligrosas
- Control de prevención de accidentes, ruidos y contaminación atmosférica

También los controles pueden tomar la forma de medidas para el desarrollo tales como: la programación y ejecución de trabajos públicos, programas de renovación urbana, adquisición pública de ciertas zonas y la planeación o revisión de áreas para nuevos usos.

Los controles de densidades son una medida de la capacidad demográfica supuesta del suelo urbano. Aunque los controles de densidad han estado asociados tradicionalmente con las áreas habitacionales, recientemente la noción de densidad de población se ha extendido a las zonas de trabajo, a las zonas de oficinas y negocios, a las concentraciones industriales y comerciales.

Los controles sobre zonas peligrosas están determinados por las condiciones físicas del terreno que caracterizan un área urbana en particular, esto es, hay condiciones y circunstancias que requieren del establecimiento de medidas de control para proteger a la comunidad, por ejemplo en zonas donde existen posibilidades de inundaciones, fallas geológicas, zonas sísmicas o mal drenadas. La manera más efectiva para controlar el uso de estas áreas es a través de su adquisición pública, desarrollándolas como partes integrales de un sistema permanente de espacios naturales públicos, de esta manera es como la Administración del Uso del Suelo Urbano sirve como forma para obtener una solución racional al control de densidades, también provee un enfoque racional para dirigir el desarrollo a zonas apropiadas y restringirlo en áreas poco seguras o poco sanas para ser urbanizadas.

Los controles de prevención de accidentes, ruidos y contaminación atmosférica están relacionados con los peligros que se derivan del gran movimiento de tránsito y otras formas de transporte y el efecto negativo sobre las áreas adyacentes de su ruido, humo y gases y de las generadas por establecimientos industriales con contaminación incontrolada sobre el suelo, el aire y el agua. Estos peligros industriales, de transporte y seguridad pública se controlan generalmente, a través de varias medidas tecnológicas de carácter reductor, sin embargo, la Administración del Uso del Suelo Urbano, ofrece medios para controlar la exposición a las influencias adversas que se derivan de estas actividades (la planeación, el diseño, la orientación, entre otros, son elementos empleados para minimizar los riesgos).

En la Administración del Uso del Suelo Urbano, los propósitos que se identifican usualmente con el interés público son: sanidad y seguridad, conveniencia, economía y amenidad.<sup>69</sup>

La sanidad y la seguridad, aunque se pueden considerar como servicios públicos separados, se encuentran ligados frecuentemente y por eso se les relaciona juntos. Las medidas de regulación, tales como salud, sanidad, vivienda y ordenanzas de edificación caracterizan las principales definiciones operativas del interés público. Al emplear estas definiciones, se establece un gran énfasis sobre las

<sup>69</sup> Stuart, Chapin, Jr. *Planificación del Uso del Suelo Urbano en Tratado de Urbanismo*. Barcelona, España, Editorial Oikos-Tau, 1988, pp 44-54.

restricciones para evitar (o directrices para mejorar) aquéllas condiciones que sean peligrosas para el bienestar físico de la comunidad, entre ellos sobresalen los ordenamientos relacionados con:

- Protección contra peligros de accidentes
- Protección contra infecciones y previsiones para el mantenimiento de un nivel de limpieza adecuado
- Previsión de luz natural, asoleamiento y ventilación adecuada
- Protección contra ruidos excesivos
- Protección contra la contaminación atmosférica
- Protección de aislamientos adecuados
- Provisión de oportunidades para desarrollar una vida normal, familiar y comunitaria
- Provisión de posibilidades para tener una satisfacción estética razonable

La conveniencia se encuentra estrechamente vinculada con el interés público y constituye un campo importante para la aplicación de controles. Jurídicamente se ha reconocido la conveniencia pública como un elemento de interés público, al apoyar la construcción de calles y carreteras como un fin de utilidad pública, y considerándola en relación con la salud y la seguridad, la conveniencia ha sido ratificada como un elemento importante para regular el tránsito que circula por estas calles y carreteras, dicho de otra manera, la conveniencia es una derivación de la distribución de los usos del suelo y de la relación que cada área tiene con otras áreas. Así, se puede juzgar la conveniencia en función de las relaciones residencia-trabajo, residencia-comercio, trabajo-recreo, comercio-trabajo, y una variedad de otras relaciones entre áreas particulares y la estructura global de usos del suelo. La conveniencia se ve afectada además de la localización por la intensidad de desarrollo del suelo, ésto es, el grado de ocupación del suelo y la densidad con la cual se está desarrollando.

Conviene observar que mientras los criterios de salud y seguridad marcan un énfasis hacia densidades bajas, los requerimientos de conveniencia favorecen el énfasis hacia densidades altas, ya que una estructura muy dispersa de desarrollo implica un mayor kilometraje de calles y líneas de conducción de agua, drenaje, alumbrado, etc., mientras que estructuras de desarrollo más compactas y densamente asentadas requieren de un menor desarrollo para los mismos elementos de la estructura urbana. Por lo que la conveniencia es un fin público que esta directamente relacionado con las tareas básicas de la Administración del Uso del Suelo Urbano.

La economía es otro elemento básico del interés público que garantiza el control del desarrollo urbano, en la Administración del Uso del Suelo Urbano, el término economía se asocia con la eficiencia de la estructura de usos del suelo y sus implicaciones en los costos públicos de construcción y mantenimiento de obras y servicios, bien sean éstos gastos del gobierno local o costos que incidan sobre el ciudadano en general (principalmente a través de los impuestos). En un sentido más amplio, la economía pública se relaciona directamente con la vitalidad general de la economía urbana y con sus implicaciones para el sistema de contribuciones del centro urbano.

Como en el caso de la conveniencia pública, tanto la localización de los usos del suelo como su intensidad de desarrollo son consideraciones fundamentales de la economía. De manera similar concierne a la economía pública, la ubicación de nuevos desarrollos industriales y comerciales, con el fin de ser servidas eficazmente por los diferentes elementos de la estructura.

Por amenidad se entiende el grado de satisfacción que debe proporcionar el ambiente urbano como un lugar para vivir, trabajar y disfrutar del tiempo de ocio o recreo, está relacionado con los aspectos

conceptuales del medio ambiente urbano, su aspecto estético para la visión y el goce ofrecido a los sentidos humanos, quizá el mayor impedimento para la existencia de un uso más extendido de controles reguladores en relación con la amenidad es la gran variación existente en los gustos de la gente. Lo que resulta atractivo y agradable del medio urbano tiende a variar para cada persona según sus valores, creencias y caprichos, una cosa puede resultar agradable para algunas personas y puede en cambio producir una respuesta completamente negativa para otros.

Habiendo ya descrito en forma general los principales elementos del interés público que inducen al uso de controles en la Administración del Uso del Suelo Urbano, resultan de gran importancia revisar aquellos aspectos prácticos que condicionan la aplicación de estos controles y establecen así, la manera en que el interés público funciona en última instancia como un determinante de los usos del suelo.

El porque una comunidad acepta un elemento del interés público, tolera a otro y quizá rechaza a otro, son problemas que con frecuencia tienen relación con circunstancias históricas. Los principales aspectos prácticos a los que nos referíamos en el párrafo precedente son: las características físicas, los recursos financieros, las consideraciones jurisdiccionales y el clima político, todos ellos afectan el grado hasta el cual el control es necesario o posible en vista de las realidades económicas y sociales y juntos constituyen las consideraciones más prácticas que condicionan el uso de controles en nombre del interés público.

Las características físicas son fundamentalmente dos: la primera, incluye todos los factores físicos asociados con el territorio del área urbana (orientación, clima, topografía, cuerpos de agua, etc) y la segunda, las características de los asentamientos que han sido superpuestos en dicho territorio (esto es, toda la estructura urbana constituida por usos del suelo, espacios construidos, redes y comunicaciones). Estas características se relacionan directamente con acciones para guiar y promover el mejor desarrollo para la comunidad, para frenar los inadecuados usos del suelo de manera que no afecten los intereses de la comunidad, erradicar procesos especulativos y abusos en la apropiación y uso del suelo, regular el desuso o falta de uso (lotes baldíos) y proponer nuevos usos del suelo.

Las consideraciones financieras que afectan el uso de controles tienen que ver de manera explícita con el grado hasta el cual una comunidad tiene capacidad económica para adquirir terrenos y desarrollar su sistema de espacios verdes públicos o llevar a cabo programas de renovación urbana, etc. Una vez reconocido que los recursos financieros de un gobierno local ponen limitaciones sobre el uso de controles, también se debe reconocer que estos recursos son una función de los impuestos que la gente está dispuesta a pagar en relación con sus expectativas de servicios, dotaciones y controles municipales.

Las consideraciones jurisdiccionales son problemas muy reales y prácticos asociados con el gran número de jurisdicciones políticas que se han desarrollado en las áreas urbanas a través del tiempo, por ejemplo la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Los límites políticos afectan elementos de la estructura de usos del suelo urbanos, por la manera en que las decisiones basadas jurisdiccionalmente afectan las dotaciones públicas y los servicios urbanos en relación con las zonas residenciales, comerciales, industriales. Es decir, cuando no existe una coordinación efectiva entre las diferentes jurisdicciones, las comunidades se ven afectadas en el suministro de servicio públicos, infraestructura y equipamientos urbanos, pagos diferenciales de impuestos prediales, agua, luz, etc. Siendo que desde el punto de vista físico todos viven dentro de una misma continuidad urbana.

En los tres puntos anteriores, se planteó lo que es posible desde un punto de vista físico, financiero o jurisdiccional en cuanto a la aplicación de formas de control reguladoras y de ordenamiento urbano, todas ellas asociadas de manera estrecha con lo que se considera políticamente oportuno. El clima político se refiere a lo que resulta aceptable para los elementos de la comunidad que tienen influencia y toman las decisiones. En un sentido, está relacionado con lo que es aceptable para los ciudadanos en general, en otro, con lo que es aceptable para los individuos y grupos organizados influyentes en la comunidad, y aún en otro sentido con lo que resulta aceptable a la estructura formal del gobierno. Los tres elementos pueden estar en armonía o en completa contradicción. Donde exista una completa armonía, es equivalente a una aprobación efectiva de una medida de control, pero donde no hay acuerdo, el grado de aceptación efectivo estará en manos del elemento dominante de la comunidad.

A pesar de que el clima político es una consideración práctica que afecta al control ejercido sobre la Administración del Uso del Suelo Urbano en un momento determinado, esto no implica que esté completamente regida por la conveniencia política, ya que la agencia administradora deberá dirigir sus esfuerzos hacia aquellos que es consistente con las fuerzas económicas y sociales y con lo que se considera como sano para el interés público, su perspectiva incluye el presente, pero su mira está puesta en el futuro.

Por tanto, los usos del suelo son una consecuencia de la conducta económica del ciudadano en el mercado del suelo urbano, dicha conducta es una respuesta a fenómenos culturales, como las costumbres, tradiciones y creencias, por tanto la Administración del Uso del Suelo Urbano emplea controles sobre el uso del suelo, para salvaguardar la salud, la seguridad, conveniencias, economía y ameneidad, en defensa del interés público.

La autoridad gubernamental adquiere la responsabilidad de controlar y regular jurídica y administrativamente los centros de población, en consecuencia es la encargada de regular y ordenar los usos del suelo, interponiendo la aplicación de la zonificación, planes y programas de centros de población, las declaratorias sobre usos, destinos y reservas del suelo urbano y toda reglamentación urbanística sobre uso del suelo.

En México, la base jurídica de la Administración del Uso del Suelo se halla contenida en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra dice:

“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 aprobación, 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 artículo 21 Constitucional, en sus párrafos primero y segundo, establece que las leyes expedidas por un estado sólo tendrán vigencia en su territorio y, por lo que se refiere a los bienes muebles o inmuebles, éstos se regirán por la ley del lugar de su ubicación, con lo que se halla congruencia con la facultad de los Estados para expedir sus propias leyes de desarrollo urbano.

**La Ley General de Asentamientos Humanos dedica su Capítulo Quinto a las regulaciones de la propiedad en los centros de población y en su artículo 27 establece que:**

**“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, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, las reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.”**

**La Administración del Uso del Suelo es una función de ordenamiento territorial que compete a las autoridades municipales, así se desprende del artículo 115 de la Constitución, que en su fracción V, precisa:**

**“Los municipios, en los 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 vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones, y participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica...”**

**Las funciones operativas de la Administración del Uso del Suelo Urbano, a cargo de las autoridades locales o municipales, se pueden considerar que son tres:**

- 1. Regulación del Uso del Suelo<sup>70</sup>**
- 2. Incorporación de Suelo y Administración de Reservas Territoriales**
- 3. Regularización de la Tenencia de la Tierra**

**La regulación de los usos del suelo es una función de gobierno que tiene por propósito ejercer las atribuciones que las leyes otorgan al gobierno municipal a partir de la zonificación, comprendida como la distribución de los diferentes usos del suelo en el territorio, es decir, la zonificación es la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo. El aprovechamiento del suelo tiene como indicadores sus niveles de utilización y ocupación en cada zona y para cada uso, la relación que guardan entre ellos, y la de los usos del suelo con el resto de los elementos de la estructura urbana.**

**En relación con la regulación de los usos del suelo, el artículo 28 de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala lo siguiente:**

**“Las áreas y predios de un centro de población cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.”**

---

<sup>70</sup> El objeto de investigación desarrollado en este trabajo, sobre la Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC Polanco, se ubica dentro de la “regulación y ordenamiento del uso del suelo” exclusivamente.

**El uso potencial del suelo, considerado como la representación o descripción del uso más adecuado que debe tener un terreno, sin importar su uso actual, técnicamente se encuentra definido en la zonificación primaria y secundaria.**

**La zonificación primaria permite delimitar el centro de población o área urbana actual, comprende las áreas de reserva para la expansión del centro de población; indica las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo; las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, ZEDEC, y salvaguarda, así como los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas del centro de población.**

**La zonificación secundaria comprende los usos y destinos (permitido, prohibido o condicionado); la compatibilidad entre los usos y destinos permitidos; las disposiciones para los usos y destinos condicionados, las densidades de población e intensidades de construcción, así como las medidas de protección de derechos de vía y las zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.**

**La función de regulación de usos del suelo la ejercen las autoridades locales mediante la expedición de licencias de uso de suelo urbano y de construcciones, constancias de uso del suelo, así como autorizaciones de fusiones y subdivisiones de terrenos<sup>71</sup> y otras autorizaciones, permisos y trámites administrativos, de acuerdo con lo que establecen los planes y programas de desarrollo urbano, la zonificación en ellos comprendida y la reglamentación de uso del suelo. Todas las licencias se otorgan a solicitud de los interesados, de acuerdo al procedimiento reglamentario que compete.**

**La Constancia del Uso del Suelo, es un documento oficial que especifica la zona, densidad habitacional e intensidad de construcción establecida para un predio, de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población y la zonificación correspondiente.**

**Las Licencias de Uso del Suelo en términos generales se imprimen en un documento oficial que la autoridad expide para autorizar un determinado aprovechamiento de un predio urbano, indicando las restricciones que correspondan de acuerdo a la zonificación secundaria. Los usos y destinos que podrán asignarse son: habitacionales, de servicios, industriales, oficinas, de infraestructura, espacios abiertos, agropecuarios y forestales. La autorización del uso podrá expresarse en una de tres modalidades: permitido, prohibido o condicionado.**

**La Licencia de construcción es el documento oficial que autoriza a los propietarios de un predio a construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación, previa autorización del uso del suelo.**

**Los usos y destinos del suelo se encuentran definidos en el Programa de Desarrollo Urbano específico para cada localidad y es un instrumento que permite identificar las necesidades básicas del desarrollo urbano, las políticas y los programas mediante los cuales atenderá a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. Es útil también para las acciones de regulación del uso del suelo que se ejerzan con base, en su caso, en la zonificación aprobada, así como la evaluación en el cumplimiento de los programas y acciones que del mismo Programa de Desarrollo Urbano se desprendan.**

---

<sup>71</sup> Ver Capítulo IV, artículos 59, 60, 61, 62 y 65 de la sección tercera de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; artículos 30, 30.1, 30.2, 31, 53 y 54 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; 42 y 43 del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal.

La Ley General de Asentamientos Humanos, precisa diversos tipos y niveles de planeación urbana, derivados de los que establece la misma Ley y la legislación estatal en la materia. Entre éstos se pueden considerar los denominados Programas de Desarrollo Urbano de zonas específicas, éstos pueden ser por ejemplo el Programa de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Industrial, etc., en el caso del Distrito Federal, existen los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales y los Programas de Mejoramiento y Rescate denominados Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, ZEDEC.

Las disposiciones para la formulación, aprobación y ejecución de los programas antes descritos a nivel local, que establece la Ley General de Asentamientos Humanos, en su artículo 16, define que se deberá cumplir con el siguiente procedimiento:

1. Que la autoridad estatal o municipal competente comunique públicamente el inicio del proceso de planeación y que el Programa de Desarrollo Urbano, o sus modificaciones se difunda ampliamente.
2. Que se establezca un plazo y un calendario de audiencias públicas, para que los interesados presenten por escrito a las autoridades competentes sus planteamientos.
3. Que las respuestas a los planteamientos improcedentes y a las modificaciones del proyecto se fundamenten y se pongan a consulta de los interesados en las oficinas de la autoridad correspondiente, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del programa.
4. Que una vez aprobado el programa o sus modificaciones, sea publicado en el órgano de difusión oficial del Gobierno del Estado y en los periódicos de mayor circulación de la entidad federativa o municipio correspondiente, y en su caso, en los bando municipales.

Según el artículo 17 de la Ley General de Asentamientos Humanos, con el fin de que éstos Programas de Desarrollo Urbano tengan plena vigencia jurídica y para que su aplicación esté apegada a derecho, es requisito indispensable inscribirlos en el Registro Público de la Propiedad en los plazos previstos por la legislación local.

Los planes o programas de desarrollo, en los términos de la legislación de desarrollo urbano de cada estado señalarán las áreas de reserva para las acciones de crecimiento de los centros de población. Los predios incluidos en estas áreas de reserva podrán tener distinto régimen de propiedad: federal, particular, estatal, municipal, ejidal y comunal.

Las reservas de suelo son las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento. Al disponer de reservas, se persigue uno de los propósitos esenciales de la Administración del Uso del Suelo: lograr una oportuna y ordenada disposición de terrenos para satisfacer las demandas derivadas del crecimiento de los centros de población. La zonificación es el instrumento mediante el cual se determinan las zonas de crecimiento de los centros de población.

Existen diversos procedimientos para la regularización de la tenencia de la tierra, dependiendo del tipo de régimen a que se encuentran sujetas las tierras a regularizar, en algunos casos dicha regularización se materializa mediante el reacomodo de los posesionarios en áreas más propicias para el desarrollo urbano. En el ejemplo más corriente relacionado directamente con los asentamientos humanos, que se



refiere a las ocupaciones de áreas urbanas, la regularización se puede definir como la legalización de este poder ejercido de hecho sobre determinada área territorial, a nivel individual o por grupos de pobladores urbanos.

A partir del marco conceptual antes descrito sobre la Administración Pública y la Administración del Uso del Suelo Urbano, consideramos importante describir brevemente algunas de las experiencias en este campo, de los países que históricamente han influido en la estructura jurídico-administrativa de nuestro país en materia de planeación y control del uso del suelo urbano.

## **II. LA ADMINISTRACION DEL USO DEL SUELO URBANO EN ESPAÑA, FRANCIA E INGLATERRA**

Se puede considerar que las experiencias urbanísticas y específicamente la Administración del Suelo Urbano desarrollado en España, Francia e Inglaterra, han tenido una influencia determinante en las estructuras jurídico-administrativas utilizadas para ordenar el uso del suelo en los centros urbanos mexicanos, de ellas destacan en la etapa colonial la influencia española, toda vez que las formas de gobierno en la Nueva España, fueron implantadas por el Estado español y aún después de la Independencia, muchas de las características de los instrumentos jurídico-administrativos coloniales, permanecieron en el México independiente.

La experiencia francesa en una primera etapa es transmitida a México en forma indirecta, a través de los instrumentos jurídico-administrativos implantados por España, ya que ésta a su vez tuvo influencia de los esquemas urbanístico-administrativos franceses, como lo son el sistema de Intendencias implantado en España que fue producto de los estudios y recomendaciones de consejeros y asesores franceses, en consecuencia, lo que en Francia fue resultado de un proceso histórico, en España lo es a través de procedimientos que agilizan su transplante a las condiciones del país. En una segunda etapa, durante la época del Porfiriato, el aporte francés se da en forma directa, no solo en aspectos jurídico-administrativos, sino también en los urbanísticos, económicos, sociales y culturales

La experiencia inglesa es la que históricamente ha tenido menor influencia sobre nuestro país, ya que solamente hasta el último cuarto del siglo XX, podemos encontrar elementos de los ordenamientos ingleses en los instrumentos de administración del suelo urbano mexicanos, principalmente en los aspectos técnicos de planificación territorial.

### **1. LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA**

La tradición española la podemos ubicar a partir de la Real Ordenanza expedida por Felipe II, en San Lorenzo del Escorial el 3 de mayo de 1576, este Monarca por algunos llamado "El Taciturno" heredero de Carlos V, tiene un gran mérito al expedir las reales "Ordenanzas para Descubrimientos, Poblaciones y Pacificaciones" de los reinos, cuya observación con frecuencia descuidada y posteriormente olvidada, dió sin embargo, forma y organización efectiva a las ciudades fundadas por los españoles en toda la América por ellos conquistada.

Este documento conocido comúnmente como la "Cédula de Felipe II", es una recopilación de las leyes vigentes desde los Reyes Católicos y con base en ellos fueron creadas las ciudades de América Hispana. Este documento fue la base jurídico-administrativa para la fundación, diseño, construcción y Administración del Uso del Suelo en las ciudades del siglo XVI.

La importancia, independientemente del carácter obligatorio que como Ley tuvo, se mide por la supervivencia y agradable forma de vida que se observa en nuestras ciudades menores (plazas, arcadas, atrios, alamedas, corredores, patios interiores, fuentes, etc., como las que podemos encontrar en Taxco, San Miguel de Allende, Guanajuato, Puebla), hasta donde la evolución mecanicista no ha destruido la magnífica estructura de barrios conformada por una sociedad un tanto conservadora, sin grandes alardes de progresista.

En el urbanismo actual encontramos algunas proposiciones como la supermanzana de habitación, sin circulación de vehículos en el interior, que por dimensión, número de habitantes y formas de agrupamiento sin segregaciones, es una interpretación actual del sistema de barrios pregonados en la "Cédula de Felipe II".

Del contenido de este documento, se destacan algunos artículos<sup>72</sup> que se presentan a continuación en donde se puede observar el detalle con el que estaban definidos los ordenamientos para el diseño de calles, plazas, lugares para el comercio, recreativos y la zonificación de los diferentes usos que integraban la traza urbana de las ciudades coloniales en lo que actualmente se conoce como países iberoamericanos.<sup>73</sup>

Por la conquista de nuevas tierras en continente americano destaca en la Cédula el artículo 110 que habiendo hecho el descubrimiento y elegido la provincia, comarca y tierra que se hubiere de poblar, y los sitios de lugares donde se han de hacer las nuevas poblaciones y tomándose el asiento de ellas, lo ejecuten en la planta del lugar, repartiéndola por sus plazas, calles y solares, a cordel y regla comenzando desde la plaza mayor y de allí sancando sus calles y caminos principales en compás abierto.

En tanto el artículo 111, menciona que habiendo definido el lugar donde se creará una población deberá ser en lugares donde haya sanidad, fortaleza, fertilidad, acopio de tierras de labor y pasto, leña, materiales, aguas dulces, gente natural, acarretos, entrada y salida, que esté descubierta del viento norte, siendo en costa considerar el puerto, y que no tenga el mar al medio día, ni al poniente, que no tenga cerca lagunas ni pantanos en que se crien animales venenosos y corrupción de aire y agua.

El ancho de las calles prevenido en el artículo 116 tiene valor actual en los sitios que no se demande una circulación interna de vehículos y así se propone especialmente ahora en que la diferencia de circulaciones sólo para peatones se hace necesaria.

De gran importancia el artículo 118, pues la formación de las plazas menores, a pequeñas distancias, crea la autonomía de los barrios, ya que en ellas se vuelve a encontrar el templo que para la época, es autoridad; al mencionar la doctrina, se implica la educación básica de la época, pues no hay que

<sup>72</sup> García Ramos, Domingo. *Iniciación al Urbanismo*. México, UNAM, 1961, pp 68 -72.

<sup>73</sup> Se consideran países iberoamericanos a todos aquellos conquistados por España en el siglo XVI, en el Continente Americano.

olvidar que al menos en idea, la conquista española se hizo para ganar almas para la "religión verdadera". La información parroquial desde el púlpito servía de medio de información. En la plaza la fuente de agua, los comercios abrigados bajo sus portales y lugares anexos, la escuela parroquial y el uso mismo de la plaza en actos cívicos y paseos dominicales, que todavía vemos en los poblados de nuestro territorio, demuestran la fuerte tradición que a través de formas grandemente experimentadas impuestas con origen en las Leyes de las Indias, han perdurado hasta nuestros días.

Los artículos 119 al 139 sugieren además del orden, una tendencia a lo que ahora decimos "zonificar", ya que precisan dónde y cómo habrán de levantarse a partir de la plaza: el templo, los comercios, las casas reales, los hospitales, según sirvan a contagiosos o no, naturalmente dentro de las ideas sanitarias de la época se proponía que aquéllos oficios que causaban inmundicias, se deberían ubicar aguas abajo, para que el paso de los desechos no afectara a la población.

Define la localización destacada y aislada del templo y cómo los otros edificios habrán de darle carácter y ornato a la ciudad, plantea también el diseño anticipado de la distribución de la población, la que debería construirse en forma rápida y con materiales sólidos.

Muy importante para nuestro sistema agrario resulta la Real Ordenanza de dotar a cada poblado de un campo de cultivo y corrales para los animales, y satisfecho ese punto, se dote a la población de un ejido en "competente cantidad".

Insiste en que las casas sean de buenos materiales y orientadas hacia el sur (ésto se entiende en el hemisferio norte), para tener buen asoleamiento, sugiriendo que cada habitación tenga sus anexos complementarios, sin causar incomodidad: para la defensa se sugiere la continuidad, de manera que puedan auxiliarse entre sí en caso de ataque, lo que hace que entre nosotros, la solución de casas aisladas no tenga valor tradicional.

En los artículos 136 y 137, se previene el comportamiento para con los naturales, para quienes recomiendan no hacerles "más daño del que fuere menester para defensa de los pobladores", recomendando evitar la comunicación y trato con los indios, entre tanto la nueva población no se acabe, pero no crea circunscripciones, ni segregaciones, mucho menos extinción.

La Cédula de Felipe II, es el instrumento jurídico con carácter de Ley, que dicta las acciones y los lineamientos para el aprovechamiento del suelo, para administrar la materia de este instrumento jurídico, el monarca español se apoyó en el sistema de Corregimientos, que desde finales del siglo XVI, se introdujo en el reino de Castilla, que es considerado como el antecedente más acabado de la Administración Territorial Española<sup>74</sup>, aunque no necesariamente el más distante, puesto que le anteceden otras formas más primitivas.

Tan importantes como el instrumento jurídico anteriormente señalado son las diferentes figuras político-administrativas encargadas de la aplicación de la Cédula de Felipe II, tales como los Adelantados Mayores, los Alcaldes de los Adelantamientos y los Alcaldes Mayores que se habían instaurado como consecuencia de la recuperación de los territorios por parte del reino de Castilla en su lucha contra el dominio árabe, la figura político-administrativa de Corregidor fue la categoría que

---

<sup>74</sup> La administración territorial española en el siglo XVI, se define por las formas, los dispositivos y las tecnologías en las que se apoyó el monarca para acercarse a la vida local.

paulatinamente se fue imponiendo a las señaladas anteriormente y que llegó a la Nueva España, como parte de la estructura política del virreinato.

El Corregimiento en el plano local además de su papel como administrador territorial se erigió en el dispositivo clave para debilitar y desgastar la autonomía de la vida municipal y así someterla al control del poder central, es pues, uno de los elementos en que se fundamentó la formación del estado Español tanto en la península Ibérica como en las colonias del imperio.

Esta figura del Corregidor permaneció en el territorio novohispano desde el siglo XVI hasta la Independencia de México en 1810 en el siglo XIX, cabe mencionar que los Corregidores de la Ciudad de Querétaro tuvieron un destacado papel en la gesta de Independencia.

La importancia que tuvo este puesto público de Corregidor, se puede medir por su permanencia aún y cuando para 1787, se creó en la Nueva España el régimen de Intendencias o Provincias<sup>75</sup>, lo que significó un importante paso en la organización político-administrativa de los gobiernos provinciales, agudizando aún más la centralización del poder virreynal.

Lo anterior muestra claramente como estos instrumentos y los administradores públicos emanados de la estructura gubernamental española, constituyen antecedentes esenciales en la delimitación de la administración territorial novohispana, así como en la configuración de la administración estatal del México independiente

En la estructura gubernamental ibérica, sucede al Intendente el Jefe Político, cuyas facultades quedan asentadas en la instrucción especial para el gobierno de las Provincias del 3 de febrero de 1823, la jefatura política, fue el hilo conductor entre el centro y la periferia, a fin de continuar afianzando la unidad civil de la nación, además de consolidar al Estado Unitario Español que se ajusta a las nuevas condiciones de la monarquía constitucional.

Al Jefe Político le sucede el Subdelegado de Fomento, que constituye una categoría de política, gobierno y administración, muy singular en la historia de la administración provincial española; su creación, es a su vez consecuencia de la creación del Ministerio de Fomento que tiene su origen en la Exposición dirigida a S.M. Don Fernando VII, remitida desde París el 24 de enero de 1826, por Don Javier de Burgos, quien examinó los males de su patria y sugirió los medios de su erradicación, fue entonces cuando Burgos hizo profesión de fé en la eficacia de la administración para promover la prosperidad del territorio español. Al Subdelegado de Fomento le siguió el Gobernador Civil, que es la figura de administrador público que ha perdurado al paso del tiempo y se proyecta hasta nuestros días en España.

En tanto la evolución histórica de la Administración del Desarrollo Urbano en España, principalmente en sus ciudades que tienen una tendencia progresiva a la concentración de la población, que obliga a buscar mayores espacios para su acomodo físico, y también, para su desenvolvimiento económico y, en consecuencia, a saltar por encima o a destruir materialmente las antiguas cercas (de la ciudad medieval) que no sólo limitaban su crecimiento físico, sino que constituían todavía una barrera aduanera.

---

<sup>75</sup> El régimen de Intendencias es el proceso de centralización político-administrativo, que pretende uniformar el gobierno novohispano, con limitaciones territoriales en provincias y funciones específicas que habrá de desarrollar el Intendente: justicia, policía, hacienda y guerra. Dicho régimen de Intendencias fue implantado por la Casa de Borbón.

Como impulso de estas necesidades surgirán las primeras leyes urbanísticas, cuya orientación y objetivo esencial, será, “el ensanche”, como figura expansionista, como remedio para resolver los problemas creados por el libre desahucio, como poderse actuar en el suelo rústico sin violentar el derecho de propiedad privada, y en consecuencia, sin tener que recurrir a la expropiación forzosa de la que posiblemente se carecería de legalidad y legitimación.<sup>76</sup>

En el régimen antiguo, las Ordenanzas municipales contienen una serie de facultades a favor de los Ayuntamientos en relación directa con el urbanismo en lo referente a seguridad, salubridad, comodidad y ornato de las poblaciones.

La técnica urbanística de alineaciones se desenvuelve dentro de la legislación municipal, aunque con sometimiento a normas de carácter estatal. Consiste en la delimitación material de la propiedad urbana, estableciéndose la línea de separación entre la misma y el dominio público de los viales, esta legislación queda plasmada en: la Real Orden del 25 de julio de 1846, ordenando a los Ayuntamientos de crecida población, el levamiento del plano geométrico del núcleo correspondiente; Instrucción de 19 de diciembre de 1859, que reafirma la necesidad de disponer de un plan general de alineaciones, como garantía para la propiedad urbana; Real Orden del 8 de febrero de 1863, reguladora de los efectos de las rectificaciones de los planes de alineaciones, de la construcción de edificios nuevos y de obras; finalmente la Real Orden de 20 de enero de 1860, que establece la cesión gratuita de los terrenos para la formación de las vías públicas.<sup>77</sup>

Dada la importancia de la legislar sobre el ensanche, debido a los problemas específicos de las ciudades industriales, al reducido ámbito de aplicación de la expropiación forzosa y a la necesidad de crear nuevas edificaciones extramuros de la ciudad por los particulares al compás de la actividad de los Ayuntamientos, se pronuncia la Ley de Ensanche del 29 de junio de 1864, por la que se gestan y realizan los Planes de Ensanche de Madrid (Plan Castro de 1860) y Barcelona (Plan Cerda de 1860), decisivo para el futuro de ambas ciudades y también, para la cristalización definitiva de la técnica planificadora, que recibirá consagración formal con el Reglamento de la Ley citada de fecha 25 de abril de 1867.<sup>78</sup>

La Ley de 1864 contiene: el fomento a la edificación con el mínimo posible de restricciones administrativas; competencia exclusiva de los Ayuntamientos sobre la urbanización; Juntas de Ensanche de composición mixta (Alcalde, dos Concejales, un abogado, un médico, un arquitecto y tres propietarios, 2 de la zona de ensanche y 1 del interior) y financiación pública.

Como ya se dijo, esta Ley se desarrolla por el Reglamento de 1867 que define el ensanche como la incorporación a una población de los terrenos que constituyen sus afueras, en una extensión proporcionada al incremento probable del vecindario, a juicio del Gobierno, siempre que dichos terrenos hayan de convertirse en calles, plazas, mercados, paseos, jardines y edificios urbanos.

---

<sup>76</sup> “El derecho a la propiedad privada es la constante en la legislación urbanística del siglo XIX. La propiedad privada se consolida en España a partir de las Cortes de Cadiz, que dio lugar a las leyes de desamortización: Ley de Expropiación forzosa de 1836 y la Ley de Inquilinato de 1842. La Ley de 1836, estaba pensada exclusivamente para la apertura, construcción y ensanche de carreteras, sin que las vías urbanas fueran catalogadas como tales”. De Diego, Mariano. *Derecho Urbanístico*. Madrid, España, Asistencia Técnica del Municipio, A.C., 1976, p 25.

<sup>77</sup> *Ibid.*, pp. 27-28.

<sup>78</sup> Fernández, Tomás Ramón. *Manual de Derecho Urbanístico*. Madrid, España, Editorial El Consultor, 1980, p 16.

También determina el Reglamento, los documentos que integran el proyecto de ensanche (memoria, plano general y plan económico) y el procedimiento de elaboración (autorización gubernativo, concurso de proyectos, elección por el Ayuntamiento y aprobación gubernativa, previo varios informes).

El desarrollo posterior de estos primeros esquemas legales no sufrirá modificaciones esenciales con la Ley de Ensanche de Poblaciones de 22 de diciembre de 1876. Una nueva perspectiva surgirá como complemento al ensanche, dando lugar a la Ley de Expropiación Forzosa de 10 de enero de 1879, que contiene la primera técnica de confiscación parcial de las plusvalías derivadas de la obra urbanizadora al autorizar la expropiación de las zonas laterales de las nuevas vías públicas con un fondo de 20 metros a contar del límite de éstas. La técnica en cuestión fue intensificada con la Ley de 18 de marzo de 1895, sobre saneamiento y reforma interior de grandes poblaciones, que extenderá a 50 metros el fondo de las zonas laterales expropiables y propone un nuevo sistema de estímulos fiscales a las obras de urbanización.

En materia urbanística en el principio del siglo XX hacia 1920, España se encuentra suficientemente evolucionada como para vislumbrarse claramente las corrientes que hoy definen al urbanismo español, a sus instrumentos jurídico-administrativos y a los administradores públicos que los operan.

El 14 de julio de 1924 se crea un instrumento jurídico-administrativo en materia inmobiliaria, denominado Estatuto Municipal, así como su Reglamento de Obras, Servicios y Bienes Municipales, en los que se puede apreciar una visión del urbanismo, casi exclusivamente sanitaria. En ellos se consolidan las técnicas urbanísticas reactivas a: zonificación, estándares urbanísticos (superficie máxima edificable, índice mínimo de zonas verdes por habitantes, anchuras mínimas y pendientes máximas de calles, etc.), exigencia de licencia municipal, figuras tributarias nuevas (contribuciones especiales, arbitrios sobre incremento de valor de los terrenos, impuestos sobre solares y terrenos incultos), generalización de la obligación de formular Planes de Ensanche o extensión en toda población a partir de ciertos límites, etc.

El Estatuto y su Reglamento, dividieron las obras municipales en: obras de ensanche y extensión; de mejora interior; de saneamiento y urbanización parcial y municipales ordinarias.<sup>79</sup>

El Reglamento también cuenta con un articulado de licencias donde encomienda a los Ayuntamientos el señalamiento de alineaciones y rasantes y a la Comisión Central de Sanidad Local la redacción de una Ordenanza modelo sobre las condiciones higiénicas mínimas de los edificios. Asimismo los servicios de concreto dedicados a la vialidad, por empresas de vehículos para uso público deberían obtener la previa concesión municipal y someterse a las Ordenanzas Municipales en cuanto al tránsito, y como parte de la urbanización, también se prevén los servicios de ornato y embellecimiento de la población; fomento de arbolado, conservación de monumentos, etc.

En 1935 se crea la Ley Municipal, que sigue admitiendo el ensanche, extensión, saneamiento y mejora interior, incorporando las obras municipales como de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios que en los proyectos se determinen y estas cartas de ocupación serán títulos de dominio inscribibles en el Registro de la Propiedad.

---

<sup>79</sup> Berenguer Urrutia, González, José Luis. *Gestión, Financiación y Control del Urbanismo*. Madrid, España, Instituto de Estudios de Administración Local, 1979, p 64.

El 12 de Mayo de 1956 se expide la Ley del Suelo y Ordenación Urbana,<sup>80</sup> con la cual se pretendió unificar toda la legislación urbanística anterior; generar una concepción integral del urbanismo; especificar claramente la participación del Estado en la fiscalización, cooperación y subrogación en materia inmobiliaria; establecer reglas claras sobre la planificación y definir la concepción social de la propiedad privada. Se pronunció expresamente en favor de la propiedad pública del suelo considerándolo como el ideal en la empresa urbanística.

Esta Ley quedó integrada por siete títulos y uno preliminar que trata sobre la finalidad y campo de aplicación de la Ley, el primero aborda el planeamiento urbanístico; el segundo el régimen urbanístico del suelo; el tercero la ejecución de los planes del urbanismo; el cuarto sobre el ejercicio de facultades relativas al uso y edificación; el quinto sobre la gestión económica; el sexto sobre los órganos directivos y gestores y el séptimo sobre el régimen jurídico

Esta Ley tenía como principios: unificar en un Código único toda la legislación urbanística de carácter general; recoger en un sólo texto los aspectos del urbanismo tanto de carácter territorial como cartográfico, jurídico, económico y de ejecución; la participación del Estado en la dirección, fiscalización y tutela, cooperación y subrogación sobre el urbanismo; la existencia del planeamiento como base del urbanismo, jerarquizando los planes (programas de actuación, declaraciones de prioridades y de interés inmediato); una concepción social, como parte intermedia entre el suelo y la exclusiva gestión privada; afectación de plusvalías con sistemas de cooperación, expropiación de terrenos, compensación y cesión de los terrenos viales, mediante contribuciones especiales y por último, una justa distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, a través del mecanismo de la parcelación.

Las dificultades surgidas en su aplicación derivadas de su elevado tecnicismo, fueron superadas tanto por la práctica como por los tribunales. El fracaso de esta ley se debió también a la torpeza, lentitud y falta de capacidad de gestión de la Administración estatal y local, que la aplicaba.

Los estudiosos españoles consideraban que esta Ley hubiera podido seguir funcionando durante muchos años, dada su calidad, sin embargo, el 2 de mayo de 1975 se expide la Ley de Reforma del Suelo<sup>81</sup>, en la que se incorporan los temas de la clasificación del suelo; del aprovechamiento del medio; de los planes parciales; del Plan Nacional de Ordenación; de la limitación de los municipios, etc. Temática en la que encontramos elementos relacionados con los instrumentos urbanísticos de nuestro país.<sup>82</sup>

Esta Ley de 1975 tiene como innovaciones: la elevación a rango de ley el Plan Nacional de Ordenación; la planificación es abierta y flexible; aparecen nuevos instrumentos de planificación: Planes Directores Territoriales de Coordinación, Estudios de Detalles y Programas de Actuación Urbanística; aplicación directa del Plan General en el suelo urbano; vigencia indefinida del Plan y revisión periódica de los Programas; Normas Subsidiarias y Complementarias; limitación de alturas máximas de construcción; estandarización para determinados servicios y máximos en cuanto a densidades; el suelo se clasifica en

<sup>80</sup> Los antecedentes inmediatos a esta Ley de 12 de mayo de 1956, se encuentran en la Ley de Régimen Local de 1945 y la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En 1953 el Instituto de Estudios de Administración Local publicó un Anteproyecto, posteriormente en 1955 el gobierno envió a las Cortes un Proyecto de Ley, quienes le suprimieron 32 artículos y adecuaron 163 escritos de enmienda.

<sup>81</sup> Como Proyecto de Ley se distinguía dentro de la línea de municipalización y provincialización del urbanismo.

<sup>82</sup> Berenguer, *op.cit.*, p 77.

urbano, urbanizable y no urbanizable, el urbanizable se subdivide en programado y no programado; parcelaciones y reparcelaciones; se regula el procedimiento de expropiación de terrenos no edificables; la valoración del suelo sera inicial y urbanístico; se crea un sistema de urbanismo concertado; se regula el derecho de superficie; se establece la obligación de la licencia municipal en todo tipo de obras incluyendo las del Estado; se amplían las facultades del Estado en cuanto a suspensión de obras y licencias contra Plan; se tipifican las infracciones urbanísticas y se amplía la cuantía de las multas a imponerse y finalmente se suprimen los recusos de alzada contra los actos de Corporaciones locales, los cuales solo serán recurribles a través de los Tribunales Contencioso-Administrativos.

En España la ordenación urbanística empieza por ser una regulación del derecho de propiedad, con un tratamiento único, los españoles tienen los mismos derechos y obligaciones en cualquier parte del territorio; el urbanismo exige una conexión estrecha entre todos los niveles superiores del planeamiento físico y su aplicación y cuidado es competencia y responsabilidad de la Administración Pública.

Con la Ley de 1956 su competencia era esencialmente municipal y con la Reforma de 1975 no se alteró la posición de los Ayuntamientos. A nivel estatal permanecen las facultades de tutela de la actividad municipal y, especialmente, las competencias en orden a la aprobación definitiva del planeamiento y a la vigilancia de la disciplina urbanística. La única modificación introducida por la reforma fue el principio colegiado con la creación del Consejo Nacional y una Comisión Central de Urbanismo, auxiliada por Comisiones Provinciales del Urbanismo, todas con competencias consultivas solamente, como órganos de asesoramiento del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Esta Comisión reúne a los representantes de los Departamentos, introduciendo como nueva figura urbanística los Planes Directores Territoriales de Coordinación, como instrumentos de ordenación territorial.

## **2. LA EXPERIENCIA FRANCESA**

Con la Revolución Francesa de 1789, se da inicio el proceso de desmembración del suelo urbano, el suelo queda libre; las inmensas propiedades de la aristocracia y del clero son vendidas a los burgueses y campesinos. Como consecuencia se disuelven todos los derechos territoriales de la nobleza, incluyendo la de los municipios y se dispersan así grandes áreas del patrimonio público. La propiedad del suelo se encuentra subdividida en suelo rural y urbano. El monopolio del suelo pasa a la propiedad privada, el terreno se vuelve comerciable como cualquier otra mercancía.

Dentro de las corrientes formadoras del urbanismo francés contemporáneo, así como para la mayoría de los países europeos, se encuentra el pensamiento de los reformadores sociales (St. Simon, Owen, Fourier, etc.), así como las denuncias del pauperismo (D. Villermé y D. Guépin).

Robert Owen como precursor del socialismo europeo, inspiró sus conocimientos en los problemas de la sociedad industrial, principalmente sobre la miseria del proletariado. Sus estudios los dirigió especialmente a la reducción de las horas de trabajo (diez horas), a la mejora del habitat (ciudad modelo, en medio de un espacio verde) y a la puesta en práctica de la escolaridad obligatoria. Este autor, al criticar a la ciudad industrial, realiza una serie de teorías donde describe su modelo de establecimiento ideal, higiénico, ordenado y formativo.



**Charles Fourier**, por su parte también critica la miseria material y moral del proletariado industrial. Es autor de la falange, considerada como el refugio para la peor indigencia. Considera que los problemas de la industrialización, pueden ser superados mediante una reestructuración de la sociedad, poniendo en práctica la asociación y el cooperativismo.

También nutren al urbanismo francés los proyectos de Soria y Mata y de Titus Salt y las primeras leyes sobre urbanismo: Suecia (1874 y 1907); Países Bajos (1901); Alemania (1904); e Inglaterra (1909), que dan pie a la Ley sobre Planeamiento, Extensión y Embellecimiento de las Ciudades expedida en 1919, en la que se recogen fundamentalmente los planteamientos funcionalistas que proporciona el famoso arquitecto francés Charles Edouard Janneret llamado Le Corbusier<sup>83</sup>.

Le Courbusier sostenía que a toda acción de planeación exige el conocimiento y ayuda de la estadística y de los censos, en relación con los factores que puedan intervenir y cuyo aprovechamiento en calidad y cuantía vayan a ser puestos al servicio de una colectividad. El autor parte de una sistematización de ideas, de extrema esquematización y de un estilo simple y directo.

La ciudad se concibe como un gran parque. La aglomeración urbana debe ser tratada como una ciudad verde. Se toma en consideración la naturaleza (el sol, el agua, las zonas verdes, etc.). El uso del suelo era una concepción de espacios abiertos y áreas verdes.

La solución a la habitación para Le Corbusier, se apoya en su obra denominada “Le Ville Radieuse”, La Ciudad Radiante o Iluminada, en la que destaca la industrialización de edificios de gran altura (multifamiliares como la unidad de Marsella) que permitan liberar espacios para áreas verdes, es decir, se podían crear ciudades nuevas con economías de espacios y grandes edificios, con amplitud de parques siguiendo una planta dentada.

El rascacielos es una ciudad, señala que la Ciudad Jardín se debe construir al aire libre, con construcciones geométricas, reemplazando el terreno irregular por un terreno regular, con trazos estándares o tipos, utilizando siempre la geometría. Las calles deben ser curvas pintorescas, trazadas como un pequeño jardín inglés por el que se atraviesa la ciudad.

Le Corbusier, pugnaba por construir la propia existencia, a través de las ciudades, que deben estar acorde con las características de la época, libres de las artes clásicas y culturas anteriores.

El urbanismo debe ordenar los lugares, para el desarrollo de la vida material, sentimental y espiritual de todas las manifestaciones, individuales o colectivas. Abarca tanto las aglomeraciones urbanas como los agrupamientos rurales. Las funciones fundamentales del urbanismo deben ser: habitar, trabajar y recrearse. Sus objetos son: la ocupación del suelo; la organización de la circulación y la legislación. Debe existir una justa proporción entre los volúmenes edificados y los espacios libres, reconsiderando el problema de circulación y densidad de las construcciones. La desordenada fragmentación del suelo, fruto de divisiones, de las ventas y de la especulación, debe ser sustituida por una económica básica de

---

<sup>83</sup> Le Corbusier es el creador del proyecto de regeneración del centro de París, conocido por “Plan Voisin” (1922) y de la Ciudad Jardín de Pessac (1925), compuesta solamente de viviendas en su mayoría individuales, rodeadas de espacios verdes.

reagrupamiento, para garantizar a los propietarios y a la comunidad el reparto equitativo de las plusvalías que resulten de los trabajos de interés común.<sup>84</sup>

Las aportaciones de Le Corbusier, quedarán plasmados en la Carta de Atenas, resultado de los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM), celebrados entre 1928 y 1933. Estos Congresos surgieron en principio, con el fin de aportar estudios para resolver el principal problema europeo sobre la vivienda popular. La primera reunión se celebró en Le Sarras en 1928, Fundación de los CIAM; el segundo en Frankfurt, Alemania en 1929 abordando el tema sobre la vivienda mínima; en 1930 en Bruselas, Bélgica, sobre el estudio de la parcelación racial y el cuarto Congreso en 1933 se verificó durante la travesía de Marsella a Atenas en el barco Pericles II, dando lugar a una doctrina urbanística no superada con anterioridad: la elaboración de la Carta de Atenas.<sup>85</sup>

En noviembre de 1933, los Anales Técnicos, órgano de la Cámara Técnica de Grecia, consagraba un número especial de la cuarta reunión del CIAM, celebrada en Atenas. Bajo el título de "Comprobaciones" se encontraban las resoluciones del Congreso, publicadas en forma de artículos separados y numerados, las que constituían la Carta de Atenas, comprendida en 95 artículos, separados en tres partes: generalidades: la ciudad y su región; crítico estado actual de las ciudades: habitación, recreación, trabajo, circulación y patrimonio histórico; y conclusiones, puntos de doctrina.

En forma general, esta Carta propone principios rectores para la organización de las ciudades, dirigidos a los arquitectos para orientar sus estudios; al público para informarle sobre las habitaciones y a los gobiernos, como los encargados de hacer estos principios realidad.

Los artículos que definen en forma concisa la Carta de Atenas<sup>86</sup>, como una nueva doctrina de su época, ubicados dentro del apartado de Ideas Generales, son los siguientes:

1. La ciudad no es sino una parte de un conjunto económico, social y político que constituye la región.
2. Yuxtapuestos a lo económico, a lo social y a lo político, valores de psicológico y fisiológico añejos a la persona humana; lo individual y lo colectivo. La vida no se desenvuelve sino en la medida en que concuerdan los dos principios contradictorios que rigen la personalidad humana; lo individual y lo colectivo.
3. Estas constantes psicológicas y biológicas experimentan la influencia del medio (situación geográfica y topográfica, situación económica y situación política). En primer lugar, la situación geográfica y topográfica, la índole de los elementos. agua y tierra, la naturaleza, el suelo, el clima...

---

<sup>84</sup> Le Corbusier. *Principios de Urbanismo (La Carta de Atenas)*. Barcelona, España, Discurso preliminar de Jean Giraudoux, Editorial Planeta Agostini, 1993, pp 145-146.

<sup>85</sup> Posteriormente hubo más reuniones de los CIAM: en 1937, el quinto Congreso se realizó en París, teniendo como tema el "Estudio de los problemas de la vivienda y el esparcimiento"; el sexto Congreso en Bridwater sobre la "Reafirmación de las finalidades de los CIAM"; el séptimo Congreso en Bérgamo, para la "Puesta en práctica de la Carta de Atenas" y el "Nacimiento de la grille CIAM de urbanismo"; el octavo Congreso fue en Hoddesdon, para revisar el "Estudio del centro, del núcleo de las ciudades"; en 1953, en Aix-Provence se inició el "Estudio del habitat humano" y finalmente en 1956, se realizó el décimo Congreso en Dubrovnik, retomando este último estudio. Le Corbusier, *Principios*, *op.cit.* pp 149-150

<sup>86</sup> Extracción de artículos que se encuentran en el texto completo de la Carta de Atenas, trabajo realizado por el profesor Domingo García Ramos de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México en 1961. *op.cit.* pp 100-101.

4. En segundo lugar, la situación económica, los recursos de la región, contactos naturales o artificiales con el exterior...
5. En tercer lugar, la situación política; sistema administrativo. Es decir, un sistema que, dentro de los límites bastantes poco flexibles, rige uniformemente el territorio y la sociedad, les impone sus reglamentaciones, y al actuar regularmente sobre todas las palancas de mando, determina modalidades de acción uniforme en el país. Ningún marco administrativo puede aspirar a la inmutabilidad.
6. Circunstancias particulares han determinado, a través de la historia, los caracteres de la ciudad: defensa militar, descubrimientos científicos, administraciones sucesivas, desarrollo progresivo de comunicaciones y de medios de transporte (rutas terrestres, fluviales, marítimas, férreas, aéreas).
7. Las razones que presiden el desarrollo de las ciudades están sujetas a continuos cambios.
75. La ciudad debe asegurar, sobre el plano espiritual y material, la libertad individual, y el beneficio de la acción colectiva.
95. El interés privado estará subordinado al interés colectivo.
83. La ciudad debe ser estudiada en el conjunto de su región de influencia. Un plan de región reemplazará al simple plan municipal. El límite de la aglomeración estará en función del radio de su acción económica.
84. La ciudad definda desde entonces como unidad funcional, deberá crecer armoniosamente en cada una de sus partes disponiendo de espacios y de enlaces en que podrán inscribirse equilibradamente las etapas de su desarrollo.
85. Es de la más imperiosa necesidad que cada ciudad establezca su programa, dictando leyes que permitan su realización.
86. El progreso trazado sobre la base de análisis rigurosos hechos por especialistas, prevé las etapas en el tiempo y en el espacio. Reúne en acuerdo fecundo las fuentes naturales del lugar, la topografía del conjunto, los postulados económicos, las necesidades sociales, los valores espirituales.
76. La fijación de las dimensiones de todas las cosas en el dispositivo urbano no pueden ser regidas sino por la escala humana.
87. Para el arquitecto, ocupado aquí en tareas de urbanismo, la herramienta de medida será la escala humana.
77. Las claves del urbanismo se hallan en las cuatro funciones: habitar, trabajar, recrearse (horas libres) y circular.
78. Los planes determinarán la estructura de cada uno de los sectores atribuidos a las cuatro funciones claves y fijarán su emplazamiento respectivo en el conjunto.

79. El ciclo de las funciones cotidianas: habitar, trabajar, recrearse (recuperación), será regulado, por el urbanismo, con la más estricta economía del tiempo, siendo considerada la habitación como el centro mismo de las preocupaciones urbanísticas y el punto de conjunción de todas las medidas.

88. El núcleo inicial del urbanismo es una célula de habitación (un alojamiento) y su inserción en un grupo formará una unidad de habitación de eficaz extensión.

89. Es a partir de esta unidad-vivienda que se deben establecer las conexiones entre la habitación, los lugares de trabajo y las instalaciones consagradas a las horas libres.

81. El principio de la circulación urbana y suburbana debe ser revisado. Se debe hacer una clasificación de las velocidades disponibles. La reforma de la zonificación pone en armonía las funciones claves de la ciudad crearán lazos naturales para el aseguramiento de los cuales se proveerá una red nacional de grandes arterias.

82. El urbanismo es una ciencia de tres dimensiones y no solamente de dos. Con la intervención del elemento altura se dará solución a la circulación moderna y al esparcimiento mediante la explotación de los espacios libres así creados.

La funciones claves (habitar, trabajar y recrearse), se desarrollan en el interior de volúmenes sometidos a tres imperiosas necesidades: espacio suficiente, sol y ventilación. Estos elementos no solamente dependen del suelo y de sus dimensiones, sino de una tercera dimensión: la altura.

90. Para resolver esta gran tarea, es indispensable utilizar las fuentes de la técnica moderna. Esta, por el concurso de sus especialistas, responderá el arte de construir con todas las seguridades de la ciencia y lo enriquecerá con innumerables invenciones.

93. La escala de los trabajos por emprender con urgencia para el acondicionamiento de las ciudades, y el estado de propiedad inmueble, infinitamente dividida, son antagónicas.

94. La peligrosa contradicción comprobada aquí plantea una de las cuestiones más escabrosas de la época; la urgencia de regular, por medio legal, la disposición de todo suelo útil para equilibrar las necesidades vitales en completa armonía con las necesidades colectivas.

El 6 de abril de 1941 se crea por Ley, la Delegación General del Equipamiento Urbano Nacional, que comprendía una dirección de urbanismo y construcción inmobiliaria.<sup>87</sup>

En el inicio de la posguerra se organizó el Ministerio de Reconstrucción y Urbanismo, por la ordenanza del 16 de noviembre de 1944.<sup>88</sup>

Posteriormente este organismo se convirtió en 1949 en la Dirección para el Planeamiento del Territorio que marca la tendencia muy manifiesta del derecho administrativo francés, de considerar como interés nacional y no de interés local una gran cantidad de servicios públicos. Por lo anterior, la administración

---

<sup>87</sup> Auzelle, Robert. *Técnica del Urbanismo*. Buenos Aires, Argentina, Editorial Endebe, 1962, p 5.

<sup>88</sup> *Ibid*, p 6.

del urbanismo esta muy centralizada, situación que relativamente se vive en nuestro país, en la administración urbana.<sup>89</sup>

Lo anterior, muestra la evolución de los instrumentos de planeación urbana en Francia, por tanto resulta necesario mencionar su influencia en la administración de su territorio, a partir de la Revolución Francesa que pone fin al sistema Monárquico y a su organización gubernamental.

La organización territorial provincial en Francia es la forma administrativa que permite a la Monarquía consolidar el control político y territorial de lo que más tarde será el Estado Francés.

La revolución burguesa modificó el mapa político francés, suprimió la antigua división provincial y generó una nueva división departamental, que perdura hasta hoy en día conjuntamente con la Prefectura, que es el organismo encargado de la administración departamental.

Desde principios de los años cincuenta hasta la mitad de los setenta, el urbanismo se impuso en Francia como una ciencia de la planeación de las ciudades. Este éxito se vió favorecido en 1953 con la industrialización en la construcción de los primeros grandes bloques de vivienda social. En, 1962 se pronuncia la Ley Malraux, que se aplicaba en construcciones o monumentos con valor histórico o arquitectónico, para su salvaguardia y restauración.

En 1963 se crea la Delegación para el Ordenamiento del Territorio (DATAR). La consagración vino después con la preparación y la realización del Quinto Plan (1965-1970), que tenía como propósito armonizar el ordenamiento del territorio con la planeación de la ciudad.

A partir de estas premisas se crearon nueve ciudades en las afueras de París, Lyon, Marsella, Lille y Ruán para tratar de controlar el crecimiento en mancha de aceite (según el modelo de la ciudad-jardín de Ebenezer Howard), otra forma de armonizar el ordenamiento del territorio con la planeación de la ciudad fue la construcción de centros direccionales, versión francesa del Central Business District (CBD) americano.

Después de la creación de la Delegación, el 31 de diciembre de 1967 se aprueba la Ley de Regulación del Suelo (LOF) se organizó el trabajo urbanista entre arquitectos, economistas, políticos, sociólogos, administradores, geógrafos, etc., generalmente bajo la responsabilidad de un ingeniero, elaboraban los Esquemas Rectores de las Aglomeraciones, que consideraba a las ciudades de más de 10 mil habitantes y los Planes de Ocupación del Suelo (POS). En cuanto al urbanismo operacional, la creación de la Zona de Ordenación Programada, con la extensión del derecho del tanto y del de expropiación, le dio una fuerza nueva.<sup>90</sup>

La legislación urbanística francesa era compartida por los responsables de las agencias del urbanismo y por los grupos financieros públicos y privados que en esa época invertían masivamente en la producción de la ciudad, por lo que los modelos de ordenamiento se aplicaron en todas las ciudades.

---

<sup>89</sup> *Ibid.* p 7.

<sup>90</sup> Tomas, François. *Del Urbanismo Funcionalista a los Proyectos Urbanos en Francia.* compilador Manuel Perló Cohen en *"La Modernización de las Ciudades de México"*. México, UNAM, 1990, pp 49-52.

### **3. LA EXPERIENCIA INGLESA**

En Inglaterra, las leyes sanitarias de 1848 y de 1866, fueron las que dieron las bases para legislar en materia urbana, el control del entorno físico fue ejercido durante mucho tiempo por las autoridades locales de sanidad pública, a través de la legislación local, establecida en los reglamentos “Public Health Act” Ley de Salud Pública de 1875. Este control estaba en manos privadas, con sus pueblos modelos y ciudades jardín. Como propietarios del suelo, podían ejercer control sobre el desarrollo físico, a través de contratos que restringían el uso del suelo y de las edificaciones, los modos de ordenación, el aspecto de los edificios, sus relaciones físicas mutuas y con los espacios abiertos.

El control legal era ejercido a través de la obligación legal que tenía el promotor (por ejemplo, de un grupo de viviendas o de una fábrica) de solicitar permiso de las autoridades locales, que podían entonces examinar sus planes (dibujados) para asegurarse de que se ajustaban a los estándares especificados legal y administrativamente.

De modo similar, los propietarios privados del suelo, ejercían un control, ya que los contratos restrictivos (que se transmitían con todos los derechos del suelo) solicitaban normalmente consentimiento expreso para aquellas propuestas relacionadas con aspectos a los que hacían referencia las cláusulas del contrato. Esta forma de control se utilizó frecuentemente en los “solares edificables” privados, es decir, extensiones de terreno en la periferia de las ciudades, normalmente de uso agrícola, que eran divididos en parcelas para la edificación de viviendas privadas.

Generalmente, estos contratos estaban diseñados para proteger las características asociadas a bajas densidades (por ejemplo, restringiendo la subdivisión de parcelas), a la vegetación (exigiendo la plantación y el cuidado de árboles) y al ambiente social de clase media (prohibiendo las actividades comerciales e industriales y permitiendo sólo la práctica profesional privada de médicos, abogados, escritores y artistas).

En ambos casos (control a través de la legislación local o contratos de aplicación a solares edificables privados), la fuerza autorizadora o sancionadora eran las leyes. En el primer caso, se trata más bien de leyes administrativas y en el segundo de leyes civiles.

Los objetivos de las legislaciones locales introducidas por la “Public Health Act”, Ley de Sanidad Pública de 1875, se refería principalmente a la salud de los individuos, la familia y la comunidad, pero hasta cierto punto también se refería a la ordenación del desarrollo físico, al tráfico, accesos, seguridad contra el fuego, etc.

Los contratos privados, se referían a la calidad del entorno físico y aseguraban el que sólo determinada gente con ciertos niveles de renta y estilos de vida pudiera ocupar el área, excluyendo las actividades “no deseables”, tales como la industria y el comercio.

Esta variedad de fines se lograba, a través de una serie de medios mucho más reducidos; se empleaban controles sobre las formas físicas (es decir, posición, tamaño, forma, distancia, separación, manto de tierra y jardinería), junto con un cierto grado de control sobre la actividad o uso del suelo.

En 1875 y 1890 se avanzó aún más en lo que se refiere a planeación en materia urbana, al unificar en la “Housing of Worker Class Act”, Ley de Planeamiento y Trabajo, todas las leyes sanitarias y sobre edificación popular.

Desde 1888 y 1894, la división local de Gran Bretaña estaba conformada por “boroughst” (Villas protegidas por la Corona) y “counties” (Condados con gran influencia de los Lores correspondientes)

No obstante, en Gran Bretaña el control sobre las villas y condados comenzó en el siglo XX con la “Housing and Town Planning Act”, Ley de Planeamiento Urbano y Vivienda de 1909, en la que por primera vez se utilizan oficialmente las palabras “town planning”, planeamiento urbano. Entre sus propósitos básicos destacaba su interés por conseguir condiciones de vida más sanas y para mejorar los atractivos urbanos en general.<sup>91</sup>

El gobierno local introdujo un debate sobre la Ley en la Cámara de Comunes, refiriéndose a las ventajas del crecimiento planeado de las ciudades, con la participación de corporaciones públicas y propietarios privados, siguiendo el planteamiento de Howard (1898).<sup>92</sup>

El sistema de planificación se centró sobre el esquema de planeamiento (un conjunto de cláusulas escritas acompañadas de mapas), modelado según la estructura legal de los esquemas de desarrollo de los conjuntos privados. Era esencialmente una extensión local de la Ley de 1909 y daba mayor poder a las autoridades locales. Las cuestiones que podían ser tratadas en un esquema incluían: anchura y alineación de las calles, número y separación de los edificios, su diseño y aspecto externo y los usos a los que podían ser dedicados.

Este esquema podía conseguirse definiendo una zonificación de usos del suelo y especificando los tipos de propuestas que necesitarían el permiso de las autoridades. Además podía especificar que en los lugares donde estuviera prohibido edificar, las autoridades de planeamiento estaban obligadas a pagar una compensación al propietario del terreno (normalmente, era para evitar el crecimiento industrial en las áreas residenciales).

La Ley de 1909 trataba de conseguir, “hogares sanos, viviendas bellas, ciudades agradables y dignificadas y suburbios salubres”, su esquema de planteamiento debería coordinar e integrar la iniciativa pública y privada, (aunque la ley carecía de poder real sobre la propiedad privada) para servir a fines comunitarios y sociales de salud, seguridad y belleza.

Posteriormente con la aplicación de la “Housing and Town Planning Act”, Ley de Planeamiento Urbano y Vivienda, de 1919, se extendió la aplicación reglamentaria de los esquemas de planeamiento, hasta abarcar todo el suelo, estuviera o no en curso de desarrollo. Reforzándose esta disposición con la aparición de la “Town and Country Planning Act”, Ley de Planeación del Territorio y las Ciudades de 1932.

---

<sup>91</sup> Mc Loughlin, Brian J. *Planeamiento Urbano y Control*. Madrid, España, Instituto de Estudios de Administración Local, 1975, p 17.

<sup>92</sup> Ebenezer Howard (1850-1928), fue el creador de la Ciudad-Jardín, quien propuso que ésta “debería tener una unidad de diseño y de propósito -la ciudad debería ser planeada como una totalidad y no abandonada a crecer de manera caótica, como había sucedido en todas las ciudades inglesas...” Howard, Ebenezer. *Garden Cities of Tomorrow*. Londres, Inglaterra, Editorial F. J. Osborn, 1946, p 46.

Hasta 1939 el concepto de esquema de planeamiento tanto en general como en detalle, estuvo presente en las sucesivas Leyes del Parlamento, referentes al planeamiento territorial y urbano, es decir, las leyes sólo se refirieron fundamentalmente al control sobre el crecimiento físico, incluyendo la especificación de los usos permitidos, el aspecto de los edificios y del paisaje, la alineación de las calles, las densidades de crecimiento, etc. Leyes urbanísticas de 1939 “Town and country planing acts”, esto es, Leyes para la Planificación del Campo y la Ciudad.

Es decir, durante las tres primeras décadas del siglo XX, la finalidad o contenido de los esquemas de planeamiento era todavía el control de desarrollo residencial suburbano y de las actividades complementarias (escuelas, tiendas, carreteras, espacios abiertos, etc.) dentro de un diseño estructural que intentaba contener la extensión en mancha de aceite o en estrella, la desfiguración del límite rural-urbano y conservar agrupaciones armoniosas de edificios y árboles.

En este periodo la legislación sobre “áreas especiales”, pedía la definición de nuevas zonas industriales para instalar fábricas y talleres, por ende crear nuevas fuentes de empleo. Estas zonas incluían edificaciones fabriles, oficinas, espacios para almacenes, carreteras, muelles de carga, cantinas y restaurantes, espacios de recreo (clubes deportivos de empresas), todo lo cual requería una coordinación física de acciones entre los gobiernos local y central, inversionistas privados y otros organismos.

Como consecuencia de la Segunda Guerra Mundial, surgió la necesidad de nuevos desarrollos en el alcance, contenido y reglamentos legal de los esquemas de planeamiento. Directamente la guerra ocasionó la destrucción de extensas áreas, por los bombardeos aéreos y durante la guerra se hizo evidente la necesidad de preparar el camino de la reconstrucción urbana en tiempo de paz. Las ideas de reconstrucción y reordenación de las áreas afectadas, fueron enunciadas oficialmente en las “Town and Country Planning Acts”, Leyes de Planeación de Ciudades y Pueblos de 1943 y 1944. Esta ley cargaba al Ministerio de Planeamiento Territorial y Urbano, el deber de consistencia y continuidad de la estructuración y ejecución de una política nacional con respecto al uso y transformación del suelo en Inglaterra y Gales.

Estas leyes fueron ampliadas y reforzadas en las New Towns Act , Ley de Nuevas Ciudades de 1946 y 1947, en las cuales se proporcionaron a las autoridades locales de planeamiento, amplios poderes para adquisición de terrenos y expropiación forzosa<sup>93</sup>, desarrollo de los usos del suelo, compensaciones y control de la ordenación.

La Ley de distribución de las industrias de 1945 (administrada por el Departamento de Comercio) concedió al gobierno, poder amplio para poder autorizar nuevos desarrollos industriales con la intención de llevar a cabo el crecimiento en las Areas de Desarrollo (llamadas antes áreas especiales). En Inglaterra sólo podrá edificarse en los sucesivo sobre suelo comprado a la Administración (o sobre el suelo privado, en el sólo caso de que el promotor sea dueño del mismo al parecer de la Ley), situación que quedó incorporada a la Ley de Suelo de noviembre de 1945, con la ingeniosa fórmula de la nacionalización del espacio.

La New Tawns Act, Ley de Nuevas Ciudades de 1946, capacita al gobierno para designar corporaciones para la construcciones de ciudades nuevas que contribuyan a la resolución del problema

---

<sup>93</sup> La expropiación forzosa se puso en práctica principalmente en las “comprehensive development areas”, áreas de ordenación integral, conocidas como C.D.A., para la reconstrucción y reordenación de las áreas más castigadas por la guerra y también en ciudades universitarias y arzobispales.



de proporcionar residencia y empleo fuera de las conurbaciones, especialmente Londres, fomentando así la descentralización y reduciendo la congestión urbana.

Con la Town and Country Planning Act, Ley de Planeación de Ciudades y Pueblos de 1947, por primera vez se hizo obligatoria la aprobación ministerial en todos los planes redactados por las autoridades locales: condados y burgocondados; el poder de las autoridades de planeamiento, era extensivo a escala nacional en relación con el control de la ordenación. Todo uso del suelo sería desde entonces objeto de control, así como la mayor parte de las ordenaciones particulares y varios tipos de ordenaciones públicas. Se establece la obligación de solicitar autorización del gobierno, para la edificación, obras de ingeniería, minería u otras, sobre o bajo el suelo, o de cualquier cambio material en el uso del suelo o de los edificios. Esta ley de 1947, se refería también a la zonificación del suelo, a través de un Plan de Ordenación.

En el periodo de la posguerra, se publicaron tres informes conocidos popularmente como los informes "BARLOW", "SCOTT" y "UTHWATT"<sup>94</sup>, que constituyen los cimientos del planeamiento en Gran Bretaña desde el periodo de Guerra hasta los cambios introducidos en los últimos años sesenta. Estos informes consideran en su conjunto, las siguientes recomendaciones: que el control del planeamiento debería cubrir la totalidad del país; debería de existir una política nacional de localización industrial y distribución de población; la necesidad de crear una autoridad central de planeamiento encargada de: la reordenación urbana; la reducción de la congestión; el logro de un equilibrio industrial al interior de las regiones y entre ellas; el examen del potencial de suburbios jardín, ciudades satélites y polígonos industriales; la investigación y formación industrial, de recursos y recreación; la correlación de los esquemas de planeamiento locales en beneficio del interés nacional. Pero a nivel local es el planeamiento físico y el control de las edificaciones lo que constituye la esencia de la planificación.<sup>95</sup>

La críticas globales a la Ley de 1947, se centraron en dos cuestiones: por un lado, el sistema se mostraba demasiado lento y complicado, y por otro, no proveía de los medios necesarios para controlar el desarrollo (por ejemplo las autoridades locales deberían revisar su plano cada cinco años, y cualquier enmienda o adición debería someterse a la aprobación ministerial). Otras críticas señalan la falta de coordinación en la puesta en práctica de los planes por autoridades vecinales; la degeneración de los development plans en planos de uso del suelo exclusivamente, olvidándose de las estrechas relaciones usos del suelo/comunicación; la escasa participación pública en la redacción de los planes, y el que los planes no representaban ninguna contribución a la mejora de la calidad del entorno.<sup>96</sup>

En 1950 el Comité "Schuster", al revisar el alcance del planeamiento territorial y urbano, reconoció que todas las actividades humanas dependen del suelo, y que en consecuencia, los modelos de desarrollo espacial tienen profundos efectos sobre los aspectos sociales, económicos y estratégicos. Por tanto, las funciones de las autoridades eran dobles: primero, en la determinación de políticas social, económica y estratégica; y segundo, en la realización de planes de usos del suelo y de crecimiento de acuerdo a tales políticas.

---

<sup>94</sup> Estos nombres se refieren a los titulares de las oficinas de planeación urbana que crearon y diseñaron los informes de planeación. En su momento, estos informes representaron la posición más adelantada en materia de administración del uso del suelo.

<sup>95</sup> Mc Loughlin, *op.cit.* pp 20-21.

<sup>96</sup> Planes de Ordenación Urbana: Manual sobre su Forma y Contenido. Madrid, España, Instituto de Estudios de Administración Local, 1974, p 3.

Los objetivos a largo plazo de los planes de ordenación eran: la reconstrucción de las ciudades dañadas; impedir la ocupación anárquica de las zonas rurales alrededor y entre las ciudades antiguas; la ruptura de comunidades compactas y los diarios desplazamientos al trabajo; responder a estándares de vida más elevados y respuesta a la demanda. En particular estaba implicada una fuerte demanda de suelo utilizable. Se mencionó la necesidad de revisar periódicamente estos planes, principalmente al programa de trasvasar los excedentes de población desde un área bajo una autoridad de planeamiento a otra.

En 1952 se creó la “Town Development Act” Ley de Desarrollo de las Ciudades y posteriormente en 1955, se mencionó la política de los Cinturones Verdes, para impedir crecimientos posteriores, incontrolables de las grandes ciudades, además se señalaron tres objetivos específicos: detener el crecimiento futuro de las grandes áreas edificadas; impedir que ciudades muy próximas acaben fundiéndose con otras, y preservar el carácter especial de una ciudad.

Durante los años sesentas, el planeamiento oficial de la Gran Bretaña estuvo dominado por el Informe del “Planning Advisory Group, (PAG)”, Grupo Asesor de Planeación de 1964. El PAG, sostenía que el planeamiento debería tratar no solamente de la distribución de usos del suelo, sino también de la calidad del entorno físico. Sus objetivos más importantes a nivel local es el planeamiento físico y el control de las nuevas edificaciones; al hablar de planeamiento urbano futuro, propone una lista de tareas para los veinte años siguientes: la remodelación física de las grandes ciudades; la renovación de los centros de las ciudades; una reconsideración radical de las funciones de la ciudad y de la estructura de los usos del suelo; equilibrar los estándares de accesibilidad y calidad del entorno. La utilización de coches o vehículos terrestres se examinaría en los planes, considerados como nocivos para la ciudad, por lo que se inició una serie de estudios sobre “usos del suelo y transporte” y la creación de zonas para uso exclusivo del peatón.

En 1965, se publicó el PAG Report con el título “The Future of Development Plans”, El Futuro de los Planes de Desarrollo, señalaba que el nuevo sistema debería considerar los planes no solo como mecanismos de control sino también como los encargados de materializar los ordenamientos, establecer los estándares y objetivos precisos, a través de dos niveles de responsabilidades: del Ministro sobre las directrices estructurales y estándares generales, y de las autoridades locales sobre localización detallada de los usos del suelo, teniendo en cuenta las comunicaciones y la ordenación del entorno. Se hacía hincapie en que el planteamiento urbano es tan complicado y afecta a un número tal de intereses conflictivos, lo que hace necesario la participación del público para poder elegir un determinado curso de acción (en este sentido se pronunció el Skeffington Committee, Comité sobre Participación Pública en su informe People and Planning, Sociedad y Planeación, HMSO 1969).

Las discusiones sobre el informe PAG, conducen a una reforma sobre el planeamiento, materializando en la “Town and Country Planning Act”, Ley de Planeación de Ciudades y Pueblos de 1968, que convirtió los “botton-drawer, plans”, planes oficiosos, de facto en planes locales, para facilitar a las autoridades locales de planeamiento la formulación con el grado adecuado de detalles de sus propósitos para la puesta en práctica o acabado en detalles de las políticas y propuestas generales de su “structure plan”, plan estructural, dentro de los plazos establecidos por el plan; éstos deberán ser dibujos realizados en escala apropiada, acompañado de diagramas, ilustraciones y material descriptivo y todo ello será considerado como parte del plan.

Los “structure plan”, planes estructurales se usan para designar los sistemas social, económico y físico de un área; incluye temas como la distribución de la población, sus actividades y relaciones; ordenación del uso del suelo, comunicaciones y servicios públicos.

Por su parte, las “structure plans”, planes estructurales, tienen como funciones: interpretar las políticas nacionales y regionales; establecer metas políticas y propuestas generales; disponer de un marco de referencia para los “local plans”, planes locales; definir las áreas de actuación; establecer las directrices para el control del desarrollo; establecer las bases para tomar decisiones coordinadoras y establecer los medios, para presentar al Ministro y al público las principales decisiones y ensayos de planeamiento.

Los planes locales deben aplicar la estrategia del “structure plan”, plan estructural para proporcionar bases detalladas para el control de la ordenación señalando áreas y estándares, proporcionar las bases para un “desarrollo coordinado” (entre la iniciativa privada y pública) y presentar ante el público los ensayos de un planeamiento local y detallado.

La Ley de 1968, también consideró la necesidad de una reestructuración de la Administración Local, primero, el “country” (oficialmente denominado “administrative country”,) o condado, dividido en: Non Country Boroughs, burgos urbanos (poblaciones de alta densidad menores de 100.000 habitantes, y con carta de ciudad); los Urban Districts, distritos urbanos (poblaciones de tamaño medio y sin carta de ciudad) y los Rural Districts, distritos rurales (población dispersa, llamados parishes, parroquia), a la dominación global de esta división se le denomina “country districts (condados distritales) o de districts (distritos), la segunda división es el country boroughs o burgo condado, esta unidad de Administración Local concentra todas las funciones de Gobierno, que en el caso de country, condado, se subdivide en: Country Council, Consejo del Condado, se ocupa de las carreteras y los Country Districts Councils, Consejos Distritales de Condados, de los servicios de policía y de enseñanza, así como los Country Borough Council, Consejos de los Burgo-Condados, concentran todas las funciones del gobierno local.

La tercera división se refirió a los regímenes especiales, como es el caso de Consejo del Gran Londres, “Greater London Council”, subdividido en doce “Inner London Boroughs”, burgos internos de Londres. Desde 1946 se introdujeron los regímenes de New Towns, nuevas ciudades y de Metropolitan Areas, áreas metropolitanas, finalmente existe el título de “city”, ciudad, conocido en un carácter de título honorífico.

La organización de las autoridades locales en Gran Bretaña se caracteriza por una estructura departamental muy desarrollada. Sus funcionarios están divididos con bastante rigor en comités y departamentos respectivamente. Estos Comités y departamentos se refieren a funciones muy específicas. La estructura administrativa define a las autoridades locales por su “intelecto y profesionalismo”, es decir, existe una distribución de funciones en base a la preparación profesional de cada funcionario.

La estructura de los departamentos de planeamiento, tienen tres tipos de trabajo profesional en los burgos, condados y burgocondados: primero, el planeamiento, es decir, la revisión preparación de los programas, planes, planos y mapas de competencia técnica y administrativa; segundo, el diseño relativo a los estudios más detallados de ordenación para partes específicas del área comprendida por la autoridad; y tercero, el control, recepción de solicitudes, estudio profesional y técnico que conduzcan a una decisión determinada sobre la ordenación.

**Land Community Act de 1975, construyó un sistema a partir del cual quedaba formalmente prohibido todo tipo de operaciones urbanísticas en suelo de propiedad privada.**

**La experiencia inglesa ha tenido una gran influencia en las estructuras e instrumentos de planeación y administración del uso del suelo en México. Y en muchos casos utilizamos versiones modificadas de instrumentos jurídico-administrativos ingleses, como la transferencia de potencialidad, la zonificación primaria y secundaria, intensidad de ocupación del suelo y las construcciones, planos del programa, planes locales, etc.**

**Es por eso que la actual estructura jurídico-administrativo y de planificación y ordenamiento del suelo urbano en nuestro país, se ha nutrido de las experiencias antes descritas y presenta diversas adecuaciones relacionadas con instrumentos de ordenamiento urbano generados en España, Francia e Inglaterra.**

## CONCLUSIONES CAPITULO SEGUNDO

### PRIMER APARTADO

El marco conceptual del Estado, Gobierno y Administración Pública, se genera a partir de la sociedad, ya que estos conceptos son productos que se van formando a lo largo de varios procesos históricos que por lo general se identifican con revoluciones y luchas sociales en un principio, para regular sus propias interrelaciones, otorgándoles legitimidad y autoridad para el ejercicio de su poder.

El Estado dirige el rumbo de la sociedad, sus fines son los propios fines de la sociedad, están encaminados al bienestar común, es un ente que detenta el poder político para su propia conservación y dominio, para ello cuenta con un territorio perfectamente limitado que contiene una población sobre la cual orienta sus actividades con base a ordenamientos jurídicos establecidos. El Estado es la máxima organización política de la sociedad y posee un régimen de Gobierno para ejercer su poder.

La relación entre el Estado y la sociedad se concretiza a través del Gobierno, considerado como el aparato administrativo superior encargado de la dirección y conducción del Estado, a través del cual se realiza la gestión político-administrativa de la sociedad.

Sin embargo, considerando que el Gobierno es quien realiza esta gestión, es la Administración Pública la encargada de ejecutar las acciones del Estado, es la que materializa el acercamiento de éste con la sociedad, a través de sus organismos e instituciones, competencias y atribuciones específicas. La Administración Pública es la actividad que realizan los órganos del Gobierno, sin afán de lucro, para apoyar los objetivos del Estado favorables al interés público.

En México, la lucha social también dio lugar al Estado Moderno, que según su Constitución: le otorga un Gobierno Republicano, Representativo y Popular en tres niveles: Federal, Estatal y Municipal con un sistema federal de Estados libres y soberanos; se adopta el bicameralismo con la Cámara de Diputados y la Cámara de Senadores. Las actividad del Estado y las funciones del Gobierno se llevan a cabo mediante los tres Poderes de la Unión: Legislativo, Ejecutivo y Judicial, a los que les corresponde una función específica. La función legislativa, que se encarga de crear, derogar o modificar leyes de carácter general; la función judicial o jurisdiccional se encarga de resolver los conflictos de intereses conforme a la ley; la función ejecutiva, detenta la actividad del poder político y administrativo en actos de alta dirección y de impulso para asegurar el mantenimiento y existencia del Estado, su función es principalmente administrativa, encaminada a la ejecución de la ley y a la producción de elementos jurídicos como materiales para la consecución de los fines del Estado: el bien común, la justicia social y la sujeción al derecho.

La Administración Pública forma parte del Poder Ejecutivo, cuenta con un conjunto de organismos centralizados y paraestatales, sujetos a la producción de bienes y servicios, cuida, somete, calcula, convence, decide, es el Gobierno en acción, encaminada al cumplimiento de la ordenanzas legales, a la conservación y fomento del interés público, así como a la prosperidad del Estado y a la felicidad y bienestar de la sociedad, con estricto apego al derecho.

**Dado lo complejo que resultan las relaciones sociales y la necesidad de contar con elementos para su control y regulación. El Derecho se nos presenta como un conjunto de reglas de conducta de carácter obligatorio, que serán aplicadas por la Administración Pública para organizar y mejorar la convivencia social.**

**A través del desarrollo histórico del Estado y con las aportaciones teóricas de famosos estudiosos, también la forma de Gobierno sufrió modificaciones en su estructura, debido a las luchas sociales por el rescate de los valores individuales, (igualdad, libertad y legalidad) en busca de la prevalencia de los derechos particulares sobre la autoridad que detenta el poder, instaurando la democracia para someter el poder político y administrativo a la Ley, dando lugar al Estado de Derecho.**

**La soberanía del Estado recae sobre el pueblo y a través del Derecho se proporcionan los elementos de su legitimación, por ende el Gobierno y la Administración Pública que forman parte del Estado, se encuentran sujetos al Derecho Público, que tiene su máximo orden legal en el Derecho Constitucional, es decir, en la Constitución que es la Ley Suprema de cada país de la cual van a surgir normas que regulen los intereses generales de la sociedad y las actividades del Estado.**

**El Derecho Administrativo es precisamente el que regula la organización y actividad del Estado, funciones que realiza directamente a través de la Administración Pública para que el Gobierno funcione, aplicando por medio de distintos organismos e instituciones, Leyes, Reglamentos, Decretos, Acuerdos y disposiciones legales a partir de la máxima legislación que es la Constitución.**

**La función administrativa del Estado, es un actividad que se desarrolla bajo un orden jurídico y permite materializar acciones de Gobierno en obras, servicios, gestiones y apoyos diversos para el desarrollo de la sociedad, se refiere a actos jurídicos y materiales ejecutados a través de la Administración Pública quien será el objeto de estudio del Derecho Administrativo.**

**Este tipo de actividades que relacionan al Estado con sus gobernados, tienen un vínculo jurídico: los derechos administrativos de la sociedad, que establecen los derechos y obligaciones del particular en sus relaciones con el Estado.**

**Generalmente las relaciones entre la sociedad civil y el Estado se realizan por medio de la Administración Pública, quien asimila las exigencias y demandas sociales en forma directa, para ser aplicadas o transformadas en políticas públicas por el Gobierno, para posteriormente el Estado concretizar esas políticas y decisiones gubernamentales en actos tangibles por medio de la Administración Pública, quien nuevamente será la receptora del rechazo o aceptación de las mismas por parte la sociedad civil.**

**Es decir, la Administración Pública recoge las inquietudes y demandas de la sociedad civil, para ser analizadas y motivadas, con el fin de que el Estado asuma la responsabilidad de su atención, para transformarlas en leyes, planes o medios administrativos, con el fin de ser implementados por la Administración Pública, quedando claro que para todo acto de gobierno es imprescindible la participación de la sociedad, no sólo en el diagnóstico de la problemática social, sino también en el proceso de elaboración e instrumentación de las acciones de gobierno, que deben estar sujetos precisamente al interés público.**

La única forma que tiene la sociedad civil de que sus necesidades y demandas sean debidamente atendidas por el Gobierno, es a través de su capacidad de organización, movilización y gestión ante las diferentes instancias de la Administración Pública, para proponer alternativas de solución a los problemas que no puede solucionar el Estado y que les afecta directamente, por tanto, resulta de gran importancia conceder espacios de participación e integración de la sociedad civil en los procesos de planeación, operación y control de las políticas públicas y decisiones de gobierno.

La Administración Pública considerada como el Gobierno en acción, realiza actividades enfocadas a la planeación, ordenamiento, desarrollo y control de los centros de población del país, es decir se encarga del Sistema Nacional de Planeación del Desarrollo Urbano, a través de organismos e instituciones oficiales con atribuciones y competencias en la materia.

En México, la Administración del Desarrollo Urbano su ámbito de aplicación considera los tres niveles de gobierno (federal, estatal y municipal), plantea los mecanismos de relación entre ellos y dicta las políticas, planes y programas nacionales sobre el territorio y asentamientos humanos. Considerando lo anterior, la Administración del Desarrollo Urbano se encarga de la organización territorial de un país en su conjunto, su campo de aplicación es interurbana, la participación de la Administración Pública con la Administración del Desarrollo Urbano se centra principalmente en los niveles federal y estatal, es decir, abarca los asentamientos humanos tanto rurales como urbanos, las combinaciones entre estos hasta las grandes megalópolis como es el caso de la Ciudad de México.

La diferencia entre la Administración del Desarrollo Urbano y la Administración Urbana, radica en su objeto de estudio, la primera abarca a nivel general y global la planeación territorial del país, en forma interurbana; la segunda, específicamente se ocupa de los centros de población, atiende a las ciudades, su ámbito de acción se reduce a la ciudad es intraurbana, incluyendo su crecimiento territorial y de asentamientos humanos, que puede llegar a las zonas conurbadas y a las áreas que conforman la zona metropolitana.

La Administración Urbana dado su ámbito de aplicación que es la ciudad, contempla todos los elementos físicos que la conforman, esto es, la infraestructura, los servicios públicos, los equipamientos, la vialidad, el transporte, la vivienda, el trabajo, la recreación, principalmente. Con base a éstos y a los requerimientos a futuro, se prevén los insumos y los medios de administración de la ciudad, para contar con los medios materiales, financieros, humanos, técnicos y tecnológicos que permitan cumplir con las metas y programas establecidos en los diferentes instrumentos de planeación nacional, estatal y local.

El proceso administrativo aplicado a la ciudad se desarrolla fundamentalmente en tres aspectos: la planeación, con la elaboración de planes y programas de desarrollo y ordenamiento; la operación, como la ejecutora de esos planes y programas, a través de la Administración Pública, asegurando la regulación, el fomento, el funcionamiento, la seguridad y la convivencia urbanas, y el control, como mecanismo de evaluación, seguimiento y retroalimentación con base a lo ejecutado.

La importancia de la Administración Urbana para la Ciudad de México fue señalada desde principios del siglo XIX, por el destacado estudioso de la geografía, la estadística y de la economía política, Simón Tadeo Ortiz de Ayala. Este visionario pensador, realizó múltiples planteamientos sobre los problemas socioeconómicos, de higiene y embellecimiento de la ciudad y la necesidad de administrar su desarrollo urbano como mecanismo que asegurara el funcionamiento urbano; las cualidades estéticas

de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes. En su enfoque práctico, proponía el planear el crecimiento de la ciudad futura, prevenir la problemática que generan los asentamientos humanos y las construcciones existentes; mejorar las edificaciones y los espacios públicos, así como exaltar el nacionalismo a través del arte urbano. Este autor visualizó desde el siglo pasado una variedad de problemas que efectivamente existen en nuestros días, sin embargo, también aportó soluciones a los mismos.

**Dentro de la Administración Urbana que considera en su conjunto todos elementos físicos que conforman la ciudad, destaca por su gran relevancia la Administración del Uso del Suelo Urbano, ya que a través de ella se regulan los usos, destinos y reservas del territorio de la ciudad, incluyendo la intensidad de construcción y la densidad de ocupación, conforme a la normatividad establecida en la materia.**

Las determinantes económicas sobre el uso del suelo inciden directamente sobre el mercado del suelo urbano, para determinar sobre el terreno la localización de las funciones urbanas (habitar, trabajar, recrearse, circular). Todo ello se refiere al interés público, ya que se considera como una necesidad común realizar estas funciones urbanas en forma eficiente dentro de la ciudad. Es así, que la Administración del Uso del Suelo Urbano como parte de la Administración Pública que tiene como objetivo realizar los fines de la sociedad, debe considerar el interés público para el ordenamiento y regulación del suelo urbano.

Existen diversos controles de uso del suelo que tienen estrecha relación con el interés público y que son incluidos en la Administración del Uso del Suelo Urbano: control de densidades de población diarias y nocturnas, como una medida de capacidad demográfica sobre el suelo urbano; control sobre zonas peligrosas, como una medida para proteger a la comunidad y a sus bienes de desastres naturales o artificiales; y, control de prevención de accidentes, ruidos y contaminación atmosférica, para ofrecer medios que controlen la exposición de influencias adversas que provoquen estos resultados.

La Administración del Uso del Suelo Urbano considera como causas de interés público: la sanidad y seguridad, conveniencia, economía y amenidad. La sanidad y seguridad, se encuentran estrechamente relacionadas con la salud y la vivienda, para evitar aquellas condiciones peligrosas para el bienestar físico de la sociedad (prevenir: accidentes y desastres urbanos, infecciones, ruidos en exceso, etc. y proveer: luz natural, asoleamiento y ventilación adecuada, etc.)

La conveniencia se tiene que ver como un elemento de los fines públicos, a partir de la distribución de los usos del suelo y su relación con las funciones urbanas y sus interrelaciones, por ejemplo, la localización del trabajo con respecto a la vivienda. Conviene observar que los criterios de salud y seguridad marcan un énfasis hacia densidades bajas, mientras que los requerimientos de conveniencia para proporcionar servicios públicos, favorecen densidades altas.

La economía es otro elemento básico del interés público que desde el punto de vista del suelo urbano, se asocia con la eficiencia de la estructura de usos del suelo en la ciudad y sus implicaciones en los costos públicos de construcción y mantenimiento de obras y servicios.

Por amenidad se entiende el grado de satisfacción que debe proporcionar el ambiente urbano como un lugar para vivir, trabajar y disfrutar del tiempo de ocio, está relacionado con los aspectos perceptuales del medio ambiente urbano, o sea, su aspecto estético y el goce ofrecido a los sentidos humanos.



Estos elementos del interés público que inducen al uso de controles como parte de la Administración del Uso del Suelo Urbano, tiene aspectos prácticos que condicionan estos controles: las características físicas, los recursos financieros, las consideraciones jurisdiccionales y el clima político. Las características físicas tienen que ver con el territorio y la naturaleza; los recursos financieros, con la capacidad económica para desarrollar los planes y programas; las consideraciones jurisdiccionales, tienen que ver con el número de jurisdicciones desarrolladas dentro de una misma área urbana; y el clima político es la aceptación de la generalidad y de la estructura formal de gobierno para la aplicación de formas de control reguladoras y de desarrollo urbano.

En el caso de México, la Administración del Uso del Suelo Urbano, tiene tres funciones operativas principalmente: la regulación del uso del suelo, a través de la aplicación de la normatividad establecida sobre zonificación, distribución de usos del suelo, densidades de población, intensidades de construcción, mediante la expedición del documento oficial expedido por la autoridad para el fin solicitado; incorporación de suelo y administración de reservas territoriales, relativo a las áreas que serán destinadas al crecimiento de los centros de población que pueden ser de distinto régimen de propiedad: federal, particular, estatal, municipal, ejidal y comunal; y regularización de la tenencia de la tierra, a través de la regularización o legalización del suelo que esta en poder de su posesionario, por medio de escritura pública, dichos actos pueden realizarse en forma individual o colectiva.

Por todo lo anterior, es de considerarse que el suelo como recurso natural y soporte físico de las ciudades, requiere de una legislación estricta sobre su uso y aprovechamiento, así como de la intervención de la Administración Pública para su control y ordenamiento, toda vez que al ser un satisfactor social requiere de un especial cuidado.

## **SEGUNDO APARTADO**

La Administración del Uso del Suelo en México, ha tenido influencias significativas, tanto administrativas como jurídicas, en diversos aspectos relacionados con la planeación, operación y control del suelo urbano. Es decir, a través del tiempo se han desarrollado diversas experiencias en materia urbanística principalmente en España, Francia e Inglaterra que han influido en la normatividad de la Administración del Uso del Suelo Urbano en México, así como en su aplicación.

De España heredamos principalmente la traza urbana de todas las poblaciones importantes del país que en la actualidad corresponde con los centros históricos de las mismas, casi todos ellos siguieron en su diseño los preceptos de la Cédula de Felipe II, que tiene entre otras previsiones la localización de la futura ciudad con ciertos requisitos para su fundación: la sanidad, la fertilidad, la existencia de materiales para la construcción, de agua dulce y protegida de los elementos y fenómenos naturales, también define muy claramente la ubicación de plazas, barrios, templos, etc. La aplicación de la Cédula era obligatoria tenía carácter de Ley, y su aplicación a nivel local corría a cargo de los Corregidores, que desde finales del siglo XVI hasta la Independencia de México en el siglo XIX, se introdujo en el Reino de Castilla como parte de la Administración Territorial Española.

El Corregimiento además de funcionar como administrador territorial, favoreció la administración local y centralizada, que se vió reforzada por el Régimen de Intendencias o Provincias, para organizar

política y administrativamente los gobiernos provinciales, con limitaciones territoriales y funciones específicas. La Administración del Uso del Suelo Urbano era sometida a la Administración Territorial a cargo del poder virreynal, quien finalmente disponía del uso del suelo en las colonias de la Nueva España.

Actualmente de la legislación moderna española se han tomado y adaptado diversos conceptos urbanísticos, como es el ensanche (reservas territoriales), los catastros, los planes urbanos, estándares urbanísticos (superficie máxima edificable, índice mínimo de áreas verdes, anchuras mínimas, etc.), exigencia de la licencia municipal, impuestos prediales y formas de contribución tributaria, entre otros.

La aportación francesa a la Administración del Uso del Suelo en México, se relaciona principalmente con los planteamientos funcionalistas aportados por el famoso arquitecto francés Le Corbusier, los cuales quedaron plasmados en la Carta de Atenas, resultado de los Congresos Internacionales de Arquitectura moderna celebrados entre 1928 y 1933, este documento sienta las bases del urbanismo moderno y propone los principios rectores para la ordenación de las ciudades. En México, es influida particularmente la Administración del Uso del Suelo Urbano, a través de la formulación de los entonces llamados Planes Reguladores, que se realizan a partir de la segunda mitad de la década de los cuarentas para la Ciudad de México.

Estos planes reguladores recogen los planteamientos del funcionalismo tanto en la metodología de su elaboración como en los resultados expresados en planos y documentos, sobresale entre ellos la utilización del concepto de zonificación por usos del suelo y en él se contemplan las relaciones entre los diversos usos y los demás elementos de la estructura urbana (infraestructura, vialidad, equipamientos, etc.). La finalidad de los planes reguladores es la creación de un entorno urbano más humanizado y eficiente en su funcionamiento, sin embargo, solamente hasta después de 1976 éstos instrumentos cuentan con un respaldo jurídico, siendo utilizados únicamente como referencias urbanísticas para la autoridad.

La Administración del Uso del Suelo Urbano en Francia, al igual que en España, tiene una tendencia muy marcada hacia la centralización, además considera la prestación de los servicios públicos (incluyendo la regulación del uso del suelo urbano) como de interés nacional. La organización territorial en Departamentos, a través de las Prefecturas en Francia es la forma administrativa que consolida el poder político y territorial del Estado Francés. Con la creación de la Prefectura como organismo encargado de la administración departamental, se dio fuerte impulso a la participación de los sectores público, social y privado en la planeación de la ciudad y en el ordenamiento del uso del suelo urbano, situación que se ha tratado de incorporar en el proceso de planeación de la Ciudad de México.

Por su parte, Inglaterra influencia a la Administración del Uso del Suelo Urbano en México, básicamente a partir de los años setentas, a través de la utilización de diversos instrumentos que son adecuados a la realidad mexicana, principalmente en materia de fomento para el control y desarrollo del suelo urbano, tales como la definición de intensidades de uso del suelo y la transferencia de potencialidad, entre otros.

Los sistemas del planeamiento territorial y urbano inglés, se refirieron fundamentalmente al crecimiento físico y a la especificación de los usos del suelo permitidos, intentaba agrupar en forma estética y armoniosa las edificaciones y las áreas verdes, la Administración del Uso del Suelo Urbano,

estaba a cargo de las autoridades locales, a quienes se les daba amplios poderes para la adquisición de terrenos y la expropiación forzosa en caso necesario.

Es importante señalar que hacia 1950, se reconoció la importancia del suelo, del cual dependen todas las actividades humanas, por tanto las funciones de la Administración Pública encaminadas a la determinación de políticas urbanas sobre uso del suelo, deben contar plenamente con la participación de la sociedad, se hizo necesaria la creación de Planes locales, con la participación de la población local y que serán aplicados por las autoridades locales (situación parecida a la creación a nivel local de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de las dieciséis Delegaciones del Distrito Federal).

La organización de las autoridades locales inglesas tienen características muy desarrolladas, sus funcionarios están divididos por especialidades, es decir, en funciones muy específicas conforme al intelecto, experiencia y profesionalismo de cada funcionario. Es decir, los funcionarios encargados de la Administración del Uso del Suelo Urbano, responden a un perfil profesional específico en la materia, situación todavía no experimentada en nuestro país, donde todavía existen diversidad de autoridades desempeñando funciones diferentes a su profesión o funcionarios que no cuentan con un nivel profesional o experiencia en el ramo (siendo únicamente exigible en las Delegaciones del Distrito Federal, para los Subdelegados de Obras Públicas, el requisitos como Directores Responsables de Obra o Corresponsables, disposición aplicada hasta el año de 1995).

También han tenido gran influencia en la planeación y administración del uso del suelo, algunos desarrollos teóricos del urbanismo inglés como son la creación de ciudades satélites, como la construida en México en el Municipio de Naucalpan, la creación de nuevas ciudades, la creación de Consejos de Administración de Zonas Metropolitanas (durante un tiempo funcionó en México la Comisión de Connurbación de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México) y programas particulares como los de regeneración urbana, como algunas de las llevadas a cabo en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

De lo anterior se desprende que la influencia española en la Administración del Uso del Suelo Urbano, fue la más significativa en nuestro país, ya que no sólo influyó en los aspectos jurídico administrativos en el uso del suelo urbano, sino que de facto fueron impuestos en la práctica en nuestras ciudades, teniendo un periodo de aplicación desde el siglo XVI hasta principios del siglo XIX, como consecuencia de la lucha independiente. En el caso de la influencia francesa, ésta se desarrolla a partir de 1930, con la aportación teórica del funcionalismo expresado por Le Corbusier, y finalmente la experiencia inglesa, se considera como la más reciente, ya que su influencia parte de la institucionalización del fenómeno urbano en México con la publicación de la Ley General de Asentamientos Humanos en 1976 y con la creación de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, encargada del desarrollo urbano del país, a partir de la cual se modifican todas las legislaciones estatales y municipales, así como la del Distrito Federal.

## BIBLIOGRAFIA

- Acosta Romero, Miguel. *Teoría General de Derecho Administrativo*. Tomo I, México, Editorial Porrúa, 1984.
- Aguilar Narváez, Antonio. *Administración del Desarrollo Urbano*. México, INAP, Serie Praxis No. 37, Octubre 2, 1980.
- Aguilar Narváez, Antonio. *Administración Urbana Municipal: Guía Práctica para Administración de las Ciudades. 1994*. México, Ediciones de Administración Urbana, 1994.
- Arrazola, Lorezo. *Enciclopedia Española de Derecho y Administración*. Vol. I, Madrid, España, 1978.
- Auzelle, Robert. *Técnica del Urbanismo*. Buenos Aires, Argentina, Editorial Endeba, 1962.
- Berenguer Urrutia, González, José Luis. *Gestión, Financiación y Control del Urbanismo*. Madrid, España, Instituto de Estudios de Administración Local, 1979.
- Bobbio y Matteucci. *Diccionario de Política. letras A-J*. México, Editorial Siglo XXI, 1982.
- Bobbio, Norberto. *Estado, Gobierno y Sociedad*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1989.
- Bobbio, Norberto. *Poder, Gobierno y Sociedad*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1989.
- Bolívar Meza, Rosendo. Revista Mexicana de Ciencias Políticas y Sociales, No. 134, año XXXIV, octubre-diciembre 1988; Editorial Nueva Epoca, México.
- Bonnin, C.J.B. *Principios de Administración*. México, INAP, Revista Administración Pública, 1989.
- Campuzano Paniagua, Gabriel. *Empresas Públicas*. México, UNAM, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, SUA, 1990.
- Castelazo, José R. *Apuntes sobre la Teoría de la Administración Pública*. México, UNAM, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, 1977.
- Cué Cánovas, Agustín. *Historia Social y Económica de México*. México, Editorial Trillas, 1978.
- De Diego, Mariano. *Derecho Urbanístico*. Madrid, España, Editorial El Consultor, 1976.
- Delgadillo Gutiérrez, Luis Humberto. *Elementos de Derecho Administrativo*. México, Editorial Limusa, México, 1990.
- Fernández, Tomás Ramón. *Manual de Derecho Urbanístico*. Madrid, España, Editorial El Consultor; 1980.
- Fraga, Gabino. *Derecho Administrativo*. México, Editorial Porrúa, 1991.

- García Ramos, Domingo. *Iniciación al Urbanismo*. México, UNAM, 1961.
- Guerrero Orozco, Omar. *Teoría Administrativa de la Ciencia Política*. México, UNAM, 1982.
- Heller, Hermann. *Teoría del Estado*. Revista del Colegio de México, No. 3, año II, julio de 1990, Colegio Nacional de Ciencias Políticas y Administración Pública, A.C.
- Howard, Ebenezer. *Garden Cities of Tomorrow*. Londres, Inglaterra, Editado por F.J. Osborn, 1946.
- Justo Sierra, Agustín. *Evolución Política del Pueblo Mexicano*. México, UNAM, 1948.
- Le Corbusier. *Principios de Urbanismo (La Carta de Atenas): Discurso preliminar de Jean Giraudoux*. Barcelona, España, Editorial Planeta Agostini, 1993.
- Mc Loughlin, Brian. *Planeamiento Urbano y Control*. Madrid, España, Instituto de Estudios de Administración Local, 1975.
- Montesquieu. *El Espíritu de las Leyes*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1980.
- Ortiz de Ayala, Simón Tadeo. *México Considerado como Nación Independiente y Libre*. México, Instituto Nacional de Estudios Históricos de la Revolución Mexicana, Puebla, 1987.
- Pardo, María del Carmen. *Teoría y Práctica de la Administración Pública en México*. México, INAP, 1992.
- Pichardo Pagaza, Ignacio. *Introducción a la Administración Pública en México*. México, INAP, 1988.
- Pontifex Martínez, Arturo y Poblano Chávez, Daniel. *Los Derechos Administrativos del Hombre y del Ciudadano*. México, INAP, 1993.
- Ramírez Fonseca, Francisco. *Manual de Derecho Constitucional*. México, Editorial Porrúa, 1967.
- Serra Rojas, Andrés. *Derecho Administrativo*. Tomo I, México, Editorial Porrúa, 1985.
- Small, Albion. *The Cameralists: The Pioneers of German Social Policy*. The University of Chicago Press, 1909.
- Soto Pérez, Ricardo. *Nociones de Derecho Positivo Mexicano*. México, Editorial Esfinge, 1987.
- Stuart, Chapin, Jr. *Planificación del Uso del Suelo Urbano en Tratado de Urbanismo*. Barcelona, España, Editorial Oikos-Tau, 1988.
- Tomás, François. *Del Urbanismo Funcionalista a los Proyectos Urbanos en Francia*; compilador Manuel Perló Cohen en la *Modernización de las Ciudades de México*. México, UNAM, 1990.
- Villa, Manuel. *El Archipiélago Mexicano*. México, UNAM, 1990.

## BIBLIOGRAFÍA JURIDICA

**Constitucion Política de los Estados Unidos Mexicanos**

**Ley General de Asentamientos Humanos**

**Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.**

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**

**Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal**

**Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**

## CAPITULO TERCERO

### LA ADMINISTRACION DEL USO DEL SUELO URBANO Y EL PROCESO DE URBANIZACION Y METROPOLIZACION DE LA CIUDAD DE MEXICO

La Administración del Uso del Suelo Urbano en nuestro país tiene su principal desarrollo en el siglo XX, específicamente a partir de los años setentas, alcanzando su mayor aplicación en la Ciudad de México, por tal motivo en este capítulo nos proponemos analizar brevemente los fenómenos urbanos que ha experimentado nuestra ciudad capital durante este siglo, incorporando datos históricos hasta el año de 1993.

Los procesos de urbanización y metropolización que se han gestado en la Ciudad de México, se refieren a la concentración demográfica, ocupación del territorio y a las actividades socioeconómicas vinculadas al desarrollo y funcionamiento de la ciudad, sin embargo, de manera específica cada uno define aspectos diferentes.

Lo urbano se relaciona con la existencia de las ciudades y el urbanismo es la disciplina que se encarga de la organización del medio físico que permite el desarrollo de la vida material, sentimental y espiritual en sus manifestaciones individuales y colectivas.<sup>1</sup> Finalmente la urbanización es un proceso de concentración de población en las ciudades, de tal manera que aumenta la proporción de población urbana respecto a la total de un territorio dado.<sup>2</sup>

El proceso de urbanización visualiza la dinámica de crecimiento de las ciudades en un periodo de tiempo determinado; índices de natalidad y mortalidad; la distribución espacial de las actividades económicas en el territorio; los movimientos migratorios hacia las ciudades; los cambios en las formas de organización social, económica, cultural, política y los retos que enfrenta el gobierno y la administración pública.

Por su parte el proceso de metropolización<sup>3</sup> se define como la extensión territorial en la que se encuentra la unidad político-administrativa de una ciudad central (en México es el Municipio), más todos aquellos por los que se ha extendido la mancha urbana. La población y el territorio que ocupan, es mayor a la del área urbana.

El proceso de metropolización no es sólo aumento en el tamaño y densidad de las aglomeraciones urbanas. Es además la difusión, organización y jerarquización de actividades y funciones en el espacio.<sup>4</sup> En el caso de la Ciudad de México, la metropolización hasta 1990 se conformó por las 16 Delegaciones del Distrito Federal y 26 Municipios del Estado de México.

---

<sup>1</sup> *Glosario de Términos sobre Asentamientos Humanos*. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, SAHOP, México, 1976, p 148.

<sup>2</sup> *Ibid.*, p 149.

<sup>3</sup> Para los griegos "metropoli" significaba "ciudad madre", que designaba a la localidad principal, predominante o hegemónica de un país, estado o región en el que ejerce su influencia. De manera particular, la metropoli sería el asiento del gobierno local o nacional.

<sup>4</sup> Castells, Manuel. *La Cuestión Urbana*. México, Editorial Siglo XXI, 1980, p 28.

## I. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA CIUDAD DE MEXICO

La Ciudad de México, territorialmente se localiza dentro de la Cuenca del Valle de México, la cual tiene una extensión de 9,600 kilómetros cuadrados, de noroeste a sureste 110 kilómetros de longitud y de oriente a poniente 80 kilómetros. La cuenca está conformada por el Distrito Federal, una parte del Estado de México, una pequeña porción de Tlaxcala y Puebla y el sur del Estado de Hidalgo.

Las características de la cuenca le imprimen a la capital un carácter cerrado, ya que se encuentra delimitado por un conjunto montañoso, constituido de la siguiente manera: al norte por las sierras de Tezontlalpan, Tepotzotlán y Pachuca. Al este la sierra Nevada, con elevaciones hasta 5 747 y 5 286 metros en la cima de los volcanes Popocatepetl e Iztaccihuatl; al sur, con la sierra del Ajusco y Chichinautzin con 3 800 y 3 900 metros de altitud respectivamente y al poniente con las sierras de las Cruces, Monte Alto y Monte Bajo, con altitudes con un poco más de 3 500 metros.

La cuenca natural conocida como Cuenca del Valle de México, en sus orígenes fue un sistema hidrológico integrado por abundantes manantiales, fluyentes superficiales y subterráneas que alimentaban a los antiguos depósitos lacustres.

Seis siglos y medio de vida e historia tiene el asentamiento humano de la Ciudad de México. Sus orígenes datan quizás del año 1325, en un islote del Lago de Texcoco, donde nació la ciudad de Tenochtitlan "lugar del tunal en la piedra", situada en el altiplano central y a 2,200 metros aproximadamente, sobre el nivel del mar.<sup>5</sup>

El Distrito Federal es establecido como ciudad el 18 de junio de 1325, (teniendo como fundador a Tenoch, sacerdote y caudillo que, de acuerdo a sus tradiciones político religiosas señaló ese lugar como el indicado para el establecimiento de la ciudad azteca) se caracterizó desde sus inicios por su enorme infraestructura, gran crecimiento poblacional y una marcada tendencia a la centralización, como resultado del dominio económico y político que tuvo sobre el resto de los pueblos vecinos.

Es así que la historia de la Ciudad de México, descansa en el Anáhuac<sup>6</sup> y en la antigua Tenochtitlan. El Valle de México donde se sitúa actualmente la ciudad capital, en el pasado estaba constituido por una gran depresión plana, rodeada de montañas que decrecían en altura hacia el interior, donde corrían numerosos ríos pequeños y las montañas estaban cubiertas por espesos bosques de pinos de encinos y robles. La mayor parte de la superficie plana estaba ocupada por un gran lago que con el tiempo fue desecado y la tierra ganada al lago fue subdividida.

Tenochtitlan estaba conformado por una gran extensión lacustre. Su traza urbana contemplaba al templo como centro ceremonial cívico religioso y símbolo del pueblo mexicana; el Palacio de Moctezuma como sede del poder político, económico y militar y la plaza donde se ubicaba el tianguis y se realizaban las festividades colectivas. A su alrededor partían cuatro calzadas orientadas hacia los cuatro puntos cardinales, delineando los cuatro "campa" o sectores urbanos primordiales<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Bassols Batalla, Angel y González Salazar, Gloria. *Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. México, DDF, Instituto de Investigaciones Económicas, colección La Estructura Económica y Social de México, 1993, p 88.

<sup>6</sup> El término "anáhuac" significa "tierra al borde del agua", ya que la alta Cuenca del Valle de México, se encontraba rodeada por sus lagos.

<sup>7</sup> Hardoy, Jorge. *Ciudades Precolombinas*. Buenos Aires, Argentina, Ediciones Infinito, 1964, p 195.



Los "campa" se dividían territorialmente en barrios o "calpulli", y éstos a su vez por "tlaxicalli" o calles. Eran barrios reducidos integrados por parcelas familiares. Había tres tipos de calles: de tierra, de agua y mixtas.

El aspecto urbano de Tenochtitlan denotaba los rasgos dominantes de organización de los mexicas, tanto el religioso, comercial y el gobernante controlado por la clase militar. Por lo que los aspectos urbanos de la ciudad, eran un reflejo de la influencia obtenida de los pueblos que fueron conquistando como los olmecas, zapotecas, mayas, mixtecas y toltecas.

Hasta 1500, la ciudad estaba dividida en los siguientes barrios: al norte Tlaltelolco, al oeste, en la parte central, estaba el de Cuecopan, y al este, también en el centro, el de Atzacualco. Al suroeste se situaba Moyotlan y al sureste Zoquiapan.<sup>8</sup>

Por tanto, la Ciudad de México desde la época prehispánica ha tenido una posición territorial central muy importante, como lo representa históricamente la Ciudad de la Gran Tenochtitlan, considerada ésta como el centro urbano de mayor envergadura en Mesoamérica.

Las grandes civilizaciones del México prehispánico desarrollaron en sus numerosos centros ceremoniales y ciudades, un urbanismo de muy particulares características, gran riqueza de formas y espectacularidad. La repetición de muchas de sus características urbanas, orientación, emplazamiento y traza, llevan a pensar que existían principios ampliamente definidos sobre la forma de ocupar su espacio físico y construido.

Posteriormente, durante el periodo Colonial, de 1521 a 1821, la Ciudad de México junto con otras ciudades como Guadalajara, Veracruz y Guanajuato, fueron fundadas como centros administrativos, portuarios o mineros respectivamente, destinados a satisfacer las funciones políticas y económicas a favor del reino de la Nueva España.<sup>9</sup>

La capital de la Nueva España contaba con 137 habitantes dentro de un área urbana de 68 kilómetros cuadrados.

Fue durante el periodo de la conquista, cuando se termina con lo que era Tenochtitlan y en 1523 se establece la "Ciudad de México", (como base y asentamiento del nuevo régimen impuesto por los españoles), constituyéndose desde entonces el punto clave para el dominio administrativo y político que imponía el virreinato y heredado sin duda del imperio azteca.

Una vez consumada la dominación española, en el siglo XVI, se inicia una vasta labor de fundación de ciudades. Esta actividad fue regulada por las normas del llamado Derecho Indiano, y principalmente por las ordenanzas de Felipe II (1573), una de las más avanzadas expresiones del derecho urbanístico de su época.

Recopiladas en las Leyes de Indias, estas ordenanzas permiten comprender muchas de las características de las ciudades fundadas en ese tiempo, sentaron un importante precedente al establecer el concepto de

<sup>8</sup> Unikel, Luis. *El Desarrollo Urbano en México*. México, El Colegio de México, 1976, pp 10, 17-19.

<sup>9</sup> Garza, Gustavo. *Atlas de la Ciudad de México*. México, El Colegio de México, 1987, pp 54 -55.

“fundo legal”, que se erigió en principio, por Ordenanza del Marqués de Folces, tercer Virrey de la Nueva España el 26 de mayo de 1567.

En un principio, el fundo legal tenía una extensión de 500 varas a los cuatro vientos, a partir del punto central que era la plaza y después aumentó a 600 varas tomando como el centro la iglesia. El fundo legal, debería entenderse como el lugar reservado para caserío del pueblo, como la zona urbana dividida en manzanas y solares, con sus calles, plazas mercado, templo, rastro, cementerio, corral de consejo, escuela, cabildo y demás edificios públicos. El término fundo legal, sobrevivió como una referencia en registros públicos y notariales, así como en los planos de las ciudades.

Con los avances de las disposiciones contenidas en la Cédula Real, la ciudad ofrecía una conformación bien organizada con un núcleo urbano densamente poblado. Las calles, trazadas a escuadra siguiendo la traza primitiva, eran muy hermosas y anchas; los edificios, grandes, altos y con muchas ventanas, balcones y rejas de hierro. A la ciudad se entraba a través de tres calzadas que proveían agua de: Cuautitlán, Chapultepec y la Piedad.

Para poner fin a las inundaciones de la ciudad, en 1620 se inauguró la obra de desagüe llamada “Tunel de Nochistongo”, el cual fue sobrepasado por las aguas del río Cuautitlan, quedando la ciudad virtualmente bajo las aguas, la población sufrió grandes pérdidas y al no contar con agua potable, la población fue atacada por un sin fin de enfermedades. Poco a Poco la obra de desagüe se fue reforzando para dar mayor seguridad a los habitantes.

Entre 1791 y 1794, la Ciudad de México sufrió varias modificaciones, dado el ascenso de Carlos III al trono de España, lo cual repercutió directamente en la estructura económica de la capital, produciendo profundos cambios en el uso del suelo, la propiedad y la renta de la tierra.<sup>10</sup>

Resalta del periodo virreinal, en el aspecto político, la fuerza que se dió al ayuntamiento como medio de organización y participación política, razón por la que en 1808 se estableció como mecanismo bajo el que se controlaría la ciudad. También se contó con poderes municipales de elección popular, quedando la Ciudad de México a cargo del Ayuntamiento<sup>11</sup> de la Municipalidad del mismo nombre.

El periodo independiente después de 1810 presenta para México cambios importantes en su estructura económica, las actividades productivas y comerciales, estaban orientadas primordialmente hacia afuera.

Consumada la independencia en 1821, tres años más tarde, por decreto del Congreso Constituyente el 18 de noviembre de 1824 fue creado el Distrito Federal y la ciudad fue sede de los poderes de la Unión, segregando su territorio del Estado de México, que quedó comprendido en un área circular con centro en la Plaza Mayor y un radio de dos leguas, su gobierno político y económico corresponde al gobierno general. Entonces, la vieja Tenochtitlan, capital del imperio azteca, perdió su nombre con la conquista para convertirse después en la Ciudad de México, capital de la República.

En el periodo independiente, destaca el hecho de que aún siendo bicameral la Constitución de 1824, no autoriza la elección de senadores y diputados para el Distrito Federal. Se establece la elección

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, pp 57- 58.

<sup>11</sup> El Ayuntamiento se define como el órgano municipal. Se trata de un cuerpo colegiado (integrado por el Presidente Municipal, Regidores y Muncípales), que llevan a cabo funciones preferentemente administrativas.

municipal aún cuando las funciones del municipio estarán sujetas a una especie de tutela económica y política por parte del gobierno designado.<sup>12</sup>

Una vez alcanzada la independencia, los principales cambios al régimen legal sobre el territorio, se orientaron a promover la colonización de las regiones más despobladas, creándose la Ley de Colonización el 18 de agosto de 1824, que pretendía que las tierras colonizadas pasaran a manos muertas y prohibía el acaparamiento de lotes baldíos (para ese año el área urbana de la ciudad era de 3.7 kilómetros cuadrados). En 1826, la ciudadanía amplía sus márgenes de participación política, cuando alcanza representatividad en la Cámara de Diputados.

En 1830 se crea una nueva Ley de Colonización que perseguía impulsar la colonización; el Reglamento de Colonización de 1840 fijaba las bases para inventariar, medir y planificar los terrenos baldíos colonizables en el país; la Ley General de Colonización de 1854, promovía la inmigración al territorio nacional.

El territorio de la ciudad presentaba un esquema urbano configurado en forma de estrella, la distribución de las manzanas conservaban una forma reticular; las vías de comunicación y las calles mostraban una tendencia a convertirse en boulevares al estilo francés (arboladas y con glorietas), aunque sólo se realizaron en las afueras de la ciudad.

En el círculo periférico estaban los terrenos más depreciados con menos servicios, con construcciones a base de materiales rústicos (bajareque o adobe y tejas), sus residentes ejercían oficios, trabajos agropecuarios u otros que no requerían mucha especialización, aquí predominaban las castas y los indios.

La zonificación estaba dividida en tres diferentes clases, con el fin de pagar impuestos para la realización del empedrado: los terrenos más importantes se ubicaban en el centro, los de segunda clase a los costados, y los de tercera, estaban ocupados por los barrios de indios, los cuales se encontraban alejados del centro.

En la periferia los barrios se encontraban desalineados, ya que la Corona les negaba todo apoyo económico para la construcción de calles y dotación de servicios públicos, lo que originó que las casas se aglomerasen sin un plan rector dentro de las tierras comunales que les fueron mercedadas.<sup>13</sup>

Las Leyes de Reforma fueron de singular importancia en materia de suelo, así, la Ley de Desamortización del 25 de junio de 1856, puso en el mercado las fincas rústicas y urbanas en propiedad o administración de las corporaciones civiles o eclesiásticas, esta ley, afectó el patrimonio de los pueblos al favorecer la venta de las tierras comunales, de cuyos aprovechamientos se beneficiaron los ayuntamientos; el acuerdo del 9 de octubre de 1856, mediante el cual los terrenos cuyo valor no excediera de 200 pesos quedaría adjudicado a los usufructuarios, sin que éstos tuvieran que pagar derechos o escrituras de adjudicación.

---

<sup>12</sup> *Participación política ciudadana en el Gobierno del Distrito Federal*. México, Instituto de Estudios Históricos de la Revolución Mexicana, INEHRM, 1987, p 41.

<sup>13</sup> Lombardo, Sonia. "*Esplendor y Ocaso Colonial de la Ciudad de México*" citado en *Atlas de la Ciudad de México*, *op.cit.*, p 61.

Con la Constitución de 1857 se establecía una forma federal de gobierno con tres poderes: Ejecutivo, Legislativo y Judicial, asimismo se definían 27 entidades federativas. Situación que favorecía el corte centralista del Estado. Por tanto, estados y municipios dependían de las decisiones tomadas en el centro.

El incremento más significativo de la Ciudad de México se registró desde 1870 hasta la primera década del siglo XX. A partir de las Leyes de Reforma y de la desamortización de los bienes eclesiásticos, cuando se separó urbanísticamente al México Colonial del Republicano y se reestructuró la vialidad, a fin de obtener la imagen de retícula simétrica del casco de la ciudad<sup>14</sup>

Desde 1880, la aparición del ferrocarril estimuló la conexión de las localidades del norte y del Golfo de México, asimismo, facilitó el desarrollo de los centros productores de bienes de exportación, de inversión extranjera y la concentración de la industria. La red ferroviaria llegó a tener una longitud de 13,615 kilómetros en 1900 y para 1910 se extendió a 19, 280 kilómetros.

Cabe destacar, que varias veces desapareció el Distrito Federal, con cambios de República Federativa a Centralista y con el segundo imperio; se modificaron sus límites hasta aprobarse en diciembre de 1898, una superficie de 1,483 kilómetros cuadrados.

El imperio de Maximiliano trajo para la ciudad el gusto por el arte francés y el trazo del paseo de la Emperatriz, actualmente de la Reforma, realizado por oficiales austriacos a semejanza de lo que entonces hacía en París el barón de Haussman. Sin embargo, es hasta la Dictadura de Porfirio Díaz, cuando el desarrollo urbano empieza a consolidarse, así como la instalación de servicios públicos.

En el periodo del Porfiriato (1884-1911), hubieron importantes modificaciones en la estructura económica del país como consecuencia de las exportaciones mineras y agrícolas, así como por el auge y crecimiento de las vías de comunicación ferroviarias y la electricidad.<sup>15</sup>

Hacia 1895, al hacerse el primer censo de población, tenía el Distrito Federal 1,200 kilómetros cuadrados de superficie y 426,804 habitantes, estando dividido en la municipalidad de México y 4 prefecturas: Guadalupe, Tacubaya, Xochimilco y Tlalpan.

---

<sup>14</sup> Sobrino, *op.cit.* p 99.

<sup>15</sup> Garza, *op.cit.* p 65.

## II. LA CIUDAD DE MEXICO DEL SIGLO XX

Como nuestro objeto de investigación se ubica territorialmente en el Distrito Federal y temporalmente en 1992, el presente capítulo contiene datos históricos relacionados con el proceso de urbanización que ha experimentado la Ciudad de México durante el siglo XX, atingente con la Administración del Uso del Suelo Urbano.

### 1. PERIODO DE 1900 A 1910

Para 1900 la población total de México era de 13.6 millones de habitantes, de los cuales 1.4 vivía en ciudades y 12.2 en localidades rurales, esto es, únicamente el 10.5% de la población era urbana (localidades de 15 mil y más habitantes).<sup>16</sup>

El Distrito Federal se dividió en la Municipalidad de México y en seis prefecturas o distritos que a su vez, contenían dos o más municipalidades. El área urbana tenía 12 kilómetros cuadrados y a su área total correspondían 1 483 kilómetros cuadrados con 368 698 habitantes.

La distribución del espacio urbano estaba organizado de acuerdo al lugar de producción y venta. Los dos renglones infraestructurales que resultaron decisivos para la futura concentración industrial en la ciudad fueron el sistema ferroviario y el eléctrico.

Aunque la industria textil era la principal del país, existían una gran cantidad de talleres manufactureros que producían una variedad de artículos de consumo. A éstas actividades industriales se agregaba la producción de los talleres artesanales: trabajos de imprenta, herrería, muebles, etc. Algunas de estas ramas industriales se concentraban en mayor grado en la Ciudad de México, como las del papel y el tabaco.

La industria papelera fue la que siguió en importancia a la textil. En esta rama la Ciudad de México presentaba una mayor concentración que en la textil, alojando 50% de las fábricas del país. Dentro de la industria del tabaco, desde 1876 funcionaba en la Ciudad de México la Real Fábrica de Puros y Cigarros. La importancia de esta industria manufacturera absorbía 11.5% de la población en edad de trabajar.<sup>17</sup>

Cabe mencionar que el periodo de Don Porfirio Díaz se caracterizó por su lema: "poca política y mucha administración". Es decir, se anteponían los hechos a las palabras. La ciudad es surtida con agua potable de la mejor calidad, se instala la energía eléctrica, el alcantarillado, la nomenclatura, alumbrado público, teléfonos, pavimentos, servicios de transporte eléctrico, todo ello a la altura de los mejores del mundo. Por otro lado en la ciudad del periodo de Don Porfirio, se destruyen conventos, autoriza demoliciones de monumentos, invade plazas, abre calles, cambia el aspecto mediante el recubrimiento o la demolición de muestras magníficas de obras de arte mexicanas, para ser cambiadas con estilos clásicos dirigidas por arquitectos y técnicos europeos como el francés Emile Bernard autor del proyecto

---

<sup>16</sup> Garza, *op.cit.* pp 65 y 68.

<sup>17</sup> *Ibid.* pp 87- 88.

del Palacio Legislativo y a los italianos Adomo Boari, quien levanta el edificio de Correos y el Teatro Nacional y Silvio Conti, autor del edificio de la Secretaría de Comunicaciones.

Por decreto de 16 de diciembre de 1899, se estableció una nueva división territorial en el Distrito Federal, constituida por una municipalidad y seis prefecturas, más adelante el 26 de 1903, Porfirio Díaz expidió la Ley de Organización Política y Municipal del Distrito Federal. Este ordenamiento legal, resulta de importancia en la determinación de aspectos relativos a la forma de organización político-administrativa del Distrito Federal, en ella se determinó que el Congreso de la Unión expediría las disposiciones jurídicas relativas al régimen interior de la entidad, el poder ejecutivo federal ejercería su mandato a través de la Secretaría de Gobernación y de tres funcionarios que dependían de la misma: a) el Gobernador del Distrito; b) el Presidente del Consejo Superior de Salubridad y c) el Director de Obras Públicas.

El Director de Obras Públicas se encargaba de la dotación y distribución de aguas potables, vías públicas y calzadas, parques y paseos, numeración, alumbrado, desagüe, saneamiento y limpia, edificios, rastros y mercados, construcciones, montes, terrenos y ejidos.

La figura de la prefectura, aunque predominó durante este periodo, en la Ciudad de México resultó nefasta, convirtiéndose en un instrumento de abuso y con la calidad de mero agente del gobierno del Distrito. Es justo, sin embargo, aclarar que en otras localidades esta figura no fue tan nociva debido a que se regulaba de diferente manera.<sup>18</sup>

## 2. PERIODO 1910-1920

En 1910, la población de la ciudad se calculaba en 471,066 habitantes y la extensión de la ciudad era aproximadamente de 33 kilómetros cuadrados, comprendiendo un área urbana de 13.7 kilómetros cuadrados. En esta época, el gobierno construye obras de drenaje, pavimentación, apertura de calles, iluminación y dotación de agua y la empresa privada construye múltiples fraccionamientos en distintas zonas de la ciudad, creando colonias fuera de los límites de la traza original.<sup>19</sup>

El primer suceso ocurrido en 1910 que marca una nueva etapa histórica del Distrito Federal, es la traslación de los poderes federales a Veracruz, hecha por Venustiano Carranza. Esto hace que el puerto sea declarado como capital de la República; sin embargo, con el triunfo de la Revolución los poderes son trasladados nuevamente al Distrito Federal.

En vísperas de la celebración del centenario de la Independencia de México, en tanto en la Ciudad de México vivía en armonía con grandes espectáculos en teatros y centros de diversión, por otra parte, se extendía la inconformidad y malestar en el campo por la miseria de los jornaleros y en la periferia de la ciudad por lo reducido de los salarios y las precarias condiciones de trabajo de obreros de fábricas y talleres.

A dos meses de los festejos de la Independencia se desconoce el gobierno de Porfirio Díaz. Este ambiente da inicio al proceso revolucionario del 20 de noviembre de 1910. En esta época Venustiano

<sup>18</sup> Aguirre Vizuett, Javier. *Distrito Federal: Organización Jurídica y Política*. México, Editorial Porrúa, 1989, p 51.

<sup>19</sup> Unikel, *op.cit.* pp 24-25.

Carranza entra a la Ciudad de México, se realiza la Convención Revolucionaria y la ciudad es ocupada por zapatistas y villistas, se viven momentos angustiosos de hambre e inseguridad, por lo que las fuerzas constitucionalistas toman la ciudad y se promulga la nueva Constitución, quedando reestablecida la capital de la República con residencia de los poderes federales en la Ciudad de México.<sup>20</sup>

En mayo de 1911 el General Díaz abandona el país, ocupando el gobierno provisional, Francisco León de la Barra hasta noviembre de 1911, cuando es nombrado Francisco I. Madero como nuevo caudillo abanderado por el "Plan de San Luis" y el grito de "Sufragio Efectivo. No Reelección". En febrero de 1913, Madero sufre un golpe de estado y es asesinado, a causa de Victoriano Huerta

Con la finalidad de organizar al Distrito Federal, el 14 de abril de 1917, Venustiano Carranza expidió la Ley de Organización Política del Distrito Federal y de los Territorios. Por medio de esta Ley se divide al Distrito Federal en 13 municipalidades, bajo el control de un ayuntamiento, cuya importancia política radica en la reinstauración de un sistema de elección popular directa.

La Revolución Mexicana impactó al movimiento de población y mercancías que había estimulado la construcción de los ferrocarriles, y la situación de guerra provocó inevitablemente la contracción de la economía hasta 1930.

El crecimiento de la población total del país se reduce de 15.2 millones en 1910 a 14.3 en 1921<sup>21</sup>, pero el proceso de urbanización continua y la población urbana aumenta del 1.8 a 2.1 millones de habitantes, elevando el nivel de urbanización de 11.7% a 14.7% respectivamente.

La Revolución produjo movimientos de población de las localidades rurales y mixtas<sup>22</sup>, hacia localidades urbanas que ofrecieran mayores condiciones de seguridad personal y de la familia, como la Ciudad de México. De hecho la capital de la República constituyó el principal refugio de los emigrantes de la provincia, absorbiendo el 60.3% del crecimiento de población urbana de todo el país durante esos 11 años.<sup>23</sup>

Las reivindicaciones agrarias fueron de las principales banderas de la Revolución de 1910 y con los ordenamientos de la Constitución, en el artículo 27 se estableció la función social de la propiedad, principio que dio base, posteriormente, al régimen de ordenación del territorio y desarrollo urbano.

En este periodo el mejoramiento material de la ciudad continuó en forma lenta: las obras públicas son desarrolladas por la Secretaría de Gobernación, las de conservación y mantenimiento de calzadas y desagüe del Valle de México las realizaba la Secretaría de Comunicaciones y la regularización de la propiedad correspondía a la Comisión Local Agraria.

---

<sup>20</sup> Ayala Gastelum, Arturo A. *La Ciudad de México de 1910 a 1930*. México, UNAM, Facultad de Arquitectura, Cuadernos de Urbanismo No. 1, 1990, p 49.

<sup>21</sup> Los acontecimientos ocurridos entre 1910 y 1921 afectaron intensamente la dinámica demográfica del país, registrándose una importante reducción de la población en general. Esto es, por el elevado número de muertos resultado de la guerra y las enfermedades que ésta desencadenó.

<sup>22</sup> "Según las variables demográficas, económicas y de calidad de vida de población, las localidades se pueden dividir en: rurales, con una población menor a 5,000 habitantes; mixtas-rurales, entre 5 hasta 10 mil habitantes; mixtas-urbanas entre 10 y 15 mil habitantes y localidades urbanas, mayores de 15 mil habitantes" Unikel, *op.cit.* p 347.

<sup>23</sup> Bataillon, Claude. *La Ciudad y el Campo en el México Central*. México, Editorial Siglo XXI, 1972, p 25.

Entre los años 1915 y 1917 empiezan a usarse los camiones para el transporte público. El crecimiento desordenado, las colonias y fraccionamientos nuevos y la insuficiencia de servicios públicos, así como los problemas de vivienda, falta de agua y concentración de la población provocaron que en 1917, Venustiano Carranza promulgará la Ley de Organización del Distrito Federal y Territorios Federales, que establece que el gobierno del Distrito Federal quede a cargo de un Gobernador nombrado por el Presidente de la República que dependería directamente de él y el de los Ayuntamientos por elección popular.

Con la Constitución de 1917 se establece el sistema de organización de nuestro país como una República representativa, democrática y federal compuesta por Estados libres y soberanos. Fortaleciendo el sistema federal centralizado. El artículo 73 en su fracción VI, facultó al Congreso de la Unión para legislar en todo lo relativo al Distrito Federal. Se consolida la figura del Distrito Federal en los términos que lo conocemos.

La división municipal que se había venido utilizando se respetó provisionalmente y se conservaron vigentes los reglamentos que no se opusieran a la Constitución, el Ayuntamiento de la Ciudad de México, se formó de 25 Consejales y las demás municipalidades del Distrito Federal, se integraban de 15 Consejales cada uno.

Los Ayuntamientos atendían los servicios de seguridad, caminos, obras públicas, instrucción y cumplimiento de leyes del trabajo. El ordenamiento urbano corría también a cargo del Ayuntamiento.

Poco antes de 1920 surgen nuevos enfrentamientos, Zapata y Carranza mueren asesinados y entre las filas Alvaro Obregón surge como dirigente nacional.

### **3. PERIODO DE 1920 a 1930**

Durante el mandato de Alvaro Obregón el gobierno se centra en el pago de la deuda y en los aspectos relativos a la educación y el analfabetismo, comienza la incorporación de las minorías indígenas al sistema educativo nacional y se promueve la producción y difusión de la cultura nacional.

Al término de la revolución armada, la demanda de suelo en la mayor parte de las ciudades se incrementa como resultado de la concentración de fuentes de trabajo y por considerarse sitios más seguros para vivir.

En 1920, la Ciudad de México se encuentra poblada por 740,000 habitantes, tal demanda inicia la presencia de compañías fraccionadoras (algunas de ellas extranjeras) en el mercado del terreno urbano. Los gobiernos revolucionarios toman medidas para regular el crecimiento urbano y el 20 de enero de ese año, se emite el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en el que se establecen las disposiciones sobre fraccionamientos, alineamientos, saneamientos, agua potable, pavimentos, anuncios, construcciones, establecimientos peligrosos y protección a edificios artísticos.



En los fraccionamientos residenciales se aplican tecnologías avanzadas, instalación de servicios de agua, drenaje, energía eléctrica, alumbrado, nomenclatura, banquetas y en algunos casos pavimentos de macadán.<sup>24</sup>

En 1920, son todavía varios los canales que cruzan los suburbios y la ciudad encauza su extensión siguiendo las avenidas que disponen de puentes que salven esos accidentes, y en especial, por aquellas sobre las cuales corren los tranvías, siendo fundamentalmente: Guadalupe, Tacuba y Azcapotzalco; Tacubaya-Mixcoac; San Angel, La Piedad, Tlalpan; La Viga- Ixtapalapa y Penitenciaría- El Peñón.

Las medidas fiscales publicadas en el Diario Oficial del 18 de julio de 1921 contemplaban la exención del pago de contribuciones durante 5 años, a quienes construyeran durante el segundo semestre de ese año y realizaran obras que cuando menos ocuparan el 60% del total del terreno.

También se incrementaron las contribuciones respecto a los terrenos que se encontraban sin construir, provocando la extensión del espacio urbanizado al estimular la construcción de casas destinadas a la vivienda. Además con el desarrollo de los fraccionamientos se da la oportunidad a las clases media y alta de salir del centro de la ciudad ya saturada, para vivir en zonas con mayores espacios libres y con todos los servicios urbanos, como es el caso de Chapultepec Heights y la Hipódromo Condesa.<sup>25</sup>

El trazo de este último fraccionamiento (el cual otorga el 50% a parques y calles) es imitado en otras ciudades del país y Distrito Federal, retoma algunos de sus parámetros para reglamentar la construcción de fraccionamientos.

Se inicia el poblamiento del suroeste de los alrededores de la ciudad, principalmente por las clases media y alta, siguiendo los márgenes de la calzada de Tacuba y de la avenida Insurgentes formándose colonias como Guadalupe Inn, San Angel Inn, y la Florida, todas ellas rodeadas de jardines.

Hacia el norte se desarrollan la industria y colonias proletarias que más tarde se consolidan: Lindavista, Industrial Vallejo, El Rastro y Michoacán. Los terrenos en estas áreas eran baratos y próximos a las fábricas, talleres y vías de transporte.

En el gobierno de Plutarco Elías Calles, su programa incluía obras de carreteras, creación de bancos oficiales, irrigación, salubridad y escuelas. Fue el período de la fundación de muchas instituciones claves para el surgimiento del México moderno: se fundó el Banco de México, Banco Nacional de Crédito Agrícola y Ganadero, Comisión Nacional Bancaria y las comisiones de irrigación de caminos. Se inició la primera Ley del Impuesto sobre la Renta y se inició la construcción de la infraestructura material, sanitaria y educacional del país.<sup>26</sup>

El establecimiento de las instituciones recién creadas en el centro de la ciudad ocasionó un creciente aparato administrativo federal, provocando un acentuado proceso de concentración y centralización.

---

<sup>24</sup> Durán Ochoa, Julio. *Población*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1955, p 231.

<sup>25</sup> Moreno Toscano, Alejandra. *Análisis Histórico del Desarrollo Urbano en México*. México, Ponencia, 1990, p 3.

<sup>26</sup> Cervantes S, Enrique. *Desarrollo de la Ciudad de México*. México, Ponencia, 1990, p 18.

En 1924, la presencia del automóvil facilitará la extensión hacia otros lados en particular el camino hacia la nueva colonia de las Lomas (Chapultepec Heights) y la calzada nueva de los Insurgentes.<sup>27</sup>

En 1925 Carlos Contreras, realiza el primer esquema para el plano regulador de la Ciudad de México. En ese año se autoriza por Ley Reglamentaria sobre la repartición de tierras, permitiendo la urbanización de las parcelas cercanas a la ciudad y el fraccionamiento de los ejidos.

La crisis económica de 1926 origina un ambiente de inestabilidad, desempleo, bracerismo, huelgas, conflicto religioso y guerra cristera.

El 28 de agosto de 1928 fue reformado el artículo 73, fracción VI de la Constitución, a partir de esta reforma se dieron nuevas bases para la organización política del Distrito Federal y se suprimió el Municipio, quedando el gobierno a cargo del Presidente de la República, quien lo ejercería por conducto del órgano u órganos que determinaran la Ley respectiva, para tal efecto.

El 31 de diciembre de 1928 se aprobó la Ley Orgánica del Distrito Territorios Federales, que crea al Departamento del Distrito Federal en un territorio integrado por la Ciudad de México y 13 delegaciones.<sup>28</sup>

En 1928 el Departamento del Distrito Federal se convierte en órgano de centralización administrativa dependiente del poder ejecutivo, desaparece por completo cualquier vestigio del sistema municipal.

El Departamento del Distrito Federal, de acuerdo con esta Ley Orgánica, estaba dirigido por un Jefe del Departamento, nombrado y removido libremente por el Presidente del República; existían asimismo, Delegados y Subdelegados, ya que el Distrito Federal se había dividido en Delegaciones y Subdelegaciones. Se crea el Consejo Consultivo, cuyas facultades se referían esencialmente al asesoramiento, consulta, denuncia, revisión e inspección, como órgano auxiliar del Departamento.

En 1928 también se incorporan a la Ciudad de México, las poblaciones de La Piedad, Mixcoac, Popotla, Santa Lucía, La Tlaxpana, Tacuba y Tacubaya. Entonces, la población alcanza un millón de habitantes. El gran núcleo comercial presta servicio a toda la ciudad y los pueblos de las delegaciones se sirven de este centro de la Ciudad de México.<sup>29</sup>

En materia urbanística, surgen colonias organizadas a ambos lados de la calzada de Tlalpan, desde el Río de la Piedad hasta el Río Churubusco: Moderna, Nativitas, Zacahuitzco, Alamos, Postal, Niños Héroes, Independencia y Portales.

En 1929 se funda el Partido Nacional Revolucionario (PRN), el problema religioso se soluciona y concluye la revolución cristera. En este período se le otorga su Autonomía a la Universidad Nacional de México. Este mismo año, la economía mexicana se ve afectada por la depresión sufrida en el exterior y la Segunda Guerra Mundial.

---

<sup>27</sup> La avenida de los Insurgentes, abierta a finales de 1924, se consideraba como la tercera en extensión del mundo, siendo las dos mayores la de Figueroa en Los Angeles y el Broadway de Nueva York.

<sup>28</sup> Los municipios desaparecen para transformarse en delegaciones: Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, General Anaya, Guadalupe Hidalgo, Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, San Ángel, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.

<sup>29</sup> Cervantes, *op.cit.* p 15.

#### 4. PERIODO DE 1930 A 1940

En la década de los años treinta empezó una recuperación de las inversiones en infraestructura y manufacturas, con apoyo de los cambios estructurales logrados por la Revolución. El modelo de desarrollo económico, es basado en la sustitución de importaciones con independencia del extranjero, concebido a través de un carácter populista y nacionalista.

La población de la ciudad hasta 1930 estaba casi en su totalidad dentro de la zona centro, inicialmente dividida en cuarteles, ocupando una superficie de 80 kilómetros cuadrados, con una densidad de población promedio de 129 habitantes por hectárea. Para 1930 el crecimiento de la ciudad se ve acentuado con la migración campo-ciudad, alcanzando casi un millón y medio de habitantes, los cuales demandaban vivienda y servicios inmediatamente.<sup>30</sup>

La zona centro estaba configurada por cuatro Delegaciones: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, con una superficie de 14.200 hectáreas. La ciudad central es la zona más antigua del Distrito Federal y contiene en el interior el Centro Histórico que posee más de 1,500 edificios coloniales.

En el centro de la ciudad se concentraban las oficinas, el comercio y los servicios, mientras que la industria se ubicaba en la periferia. Las líneas de transporte llegaban radialmente al centro y los recorridos que se realizaban entre la vivienda, el gran núcleo comercial y las zonas industriales, eran relativamente cortos.

Hacia 1930, con el propósito de ordenar el territorio nacional, se creó la Ley de Planificación General de la República, expedida por el Presidente Pascual Ortiz Rubio, que, aunque nunca fue aplicada, entre otras disposiciones en materia de planeación ordenaba la creación de un "Plano Nacional de México".

Hasta ese año el espacio denominado Ciudad de México, formado por las cuatro delegaciones centrales, tuvo un rápido crecimiento demográfico. En este periodo se produjeron tasas anuales de crecimiento relativamente altas en comparación con las que la ciudad registró después. Sin embargo, 98% de la población que residía en el área urbana en 1930, se encontraban dentro de los límites de la Ciudad de México, y el restante 2% en las delegaciones de Coyoacán y Azcapotzalco.<sup>31</sup>

La ciudad creció de norte a sur y de este a oeste extendiéndose de manera horizontal en todas las direcciones y se transformaba año por año al fraccionarse los terrenos de las haciendas y ranchos que separaban a la ciudad de los poblados vecinos, éstos se fueron incorporando al tejido urbano convirtiéndose en colonias y barrios.

El 31 de Enero de 1930, se emite la Ley Federal sobre Protección y Conservación de Monumentos y Bellezas Naturales y el 12 de julio del mismo año, se expide la Ley sobre Planeación General de la República. Derivado de esta Ley, se formula el Plano Nacional de México, que abarca entre otros aspectos la división del territorio por regiones, los transportes y el aprovechamiento de los recursos forestales y acuíferos.

---

<sup>30</sup> Ayala Gastelum, Arturo. *La Ciudad de México de 1910 a 1930*. México, Ponencia, 1990, pp 2-3.

<sup>31</sup> *Ibid.* p 3.

A partir de 1931 se crea la materia de "urbanismo" en la Universidad Nacional Autónoma de México, cátedra que es impartida por José Luis Cuevas hasta su muerte en 1952.

Entre los años 1931-1933 los Secretarios de Hacienda apoyan los trabajos encaminados a mejorar el desarrollo de la Ciudad de México. En este periodo Aarón Sáenz Jefe del Departamento del Distrito Federal, bajo la dirección de Carlos Contreras, realiza la ampliación de la avenida San Juan de Letrán, la Glorieta de Peralvillo, la remodelación de la Plaza de la Constitución y el mejoramiento del Bosque de Chapultepec.<sup>32</sup>

En 1932, El Secretario Alberto J. Pani, impulsa como programa oficial, el Plan de Turismo y promueve el arreglo de la Plaza Mayor de la Ciudad de México. En ese mismo año, se realiza la primera planeación escolar de la Ciudad de México para la Secretaría de Educación Pública y se construyen 18 escuelas. Asimismo se crea una línea de acción para resolver los problemas de vivienda a la que se denominó "Casa Mínima" para empleados del Departamento del Distrito Federal y el primer conjunto habitacional para obreros se edifica en la colonia Balbuena.

El 1o. de enero de 1933, se expide la primera Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal y Territorio de la Baja California durante el mandato de Abelardo L. Rodríguez, en el que se aprobaba la organización de comisiones para elaborar sus respectivos "Planos Reguladores". Estos planos tenían por objeto regular el desarrollo ordenado y armónico de las entidades.

El Departamento del Distrito Federal inició la elaboración del Plano Regulador para el Distrito Federal, mismo que después de 20 años de preparación, fue un documento interno, desconocido para el público y aún más para los especialistas.

Las formas de incorporación de suelo al área urbana, por el proceso de urbanización de la ciudad, se refirieron al suelo proveniente de las zonas rurales limítrofes. El Distrito Federal contaba con una superficie ejidal de 26 028 72 hectáreas.<sup>33</sup>

## 5. PERIODO 1940-1950

El comienzo de los cuarentas constituye un punto de inflexión en el proceso de urbanización en México, que los divide en dos etapas de urbanización: una relativamente más lenta que va de 1900 a 1940 y otra de urbanización más rápida de 1940 a 1970, para posteriormente continuar con el proceso de desaceleración a partir de 1980 hasta nuestros días.

El rápido incremento de la capital mexicana a partir de la década de los treinta provocó una mayor expansión física entre 1940 y 1950, el 87% del crecimiento del área urbana en el Distrito Federal se hizo sobre terrenos privados. Para 1940, el Distrito Federal tenía 1'595,000 habitantes y la tasa anual de

---

<sup>32</sup> *Ibid.* p 6.

<sup>33</sup> Según la Carta Ejidal del Distrito Federal de 1938, la superficie ejidal por Delegación estaba distribuida en hectáreas de la siguiente manera: Tlalpan, 4 869.22; Tláhuac, 4 323.76; Magdalena Contreras 4 055.55; Gustavo A. Madero, 3 528.11; Iztapalapa 3 182.16; Xochimilco, 2,041.77; Iztacalco, 1 248.11; Milpa Alta, 983.77; Azcapotzalco 861.98; Coyoacán, 362.00; Cuajimalpa 278.04; Alvaro Obregón, 180.62 y Benito Juárez, 113.77.

crecimiento durante la década, había aumentado a 2.7%. El área urbana ocupaba una superficie de 115 kilómetros cuadrados, contenida en territorio del Distrito Federal.<sup>34</sup>

De 1900 a 1940 la población no urbana (que vive en localidades menores a 15 mil habitantes) disminuyó del 89.5% al 80% y la rural, de 81.2% al 72.4%.<sup>35</sup> La Zona Metropolitana de la Ciudad de México, absorbía una población de 1.8 millones de habitantes.

Entre 1940 y 1950, cuando se acelera el ritmo de urbanización, se inicia la desconcentración de la ciudad central hacia su periferia, anteriormente tenía ciertas características compactas, con un centro comercial único, pero a partir de esa época, por efecto de la industrialización, comenzó la expansión territorial principalmente hacia el norte, donde se establecieron nuevas zonas industriales, pero también hacia el sur y sureste, con la creación de áreas destinadas a la vivienda.

Las áreas residenciales seguían creciendo hacia el poniente y sur; la industria y la vivienda para estratos económicos débiles de la población, se desarrollaban hacia el oriente y norte. La zona comercial del centro tuvo un marcado crecimiento hacia el poniente, sobre Avenida Juárez, Paseo de la Reforma y Avenida de los Insurgentes.

En este periodo se inicia la desconcentración del comercio, de instalaciones educativas y hospitalarias, de algunas oficinas federales, como la Secretaría de la Defensa, el Instituto Mexicano del Seguro Social y la Ciudad Universitaria.

Durante esta época, la corriente migratoria del campo a la ciudad aumentó. El crecimiento de población en el campo, fue de tal magnitud, que la tierra no alcanzó para su sustento. Los migrantes procedentes del medio rural, al llegar a la ciudad, no pudieron financiar un lugar para vivir, y tuvieron que asentarse en las áreas periféricas carentes de servicios en donde construyeron viviendas con materiales perecederos. De igual forma se asentaron las familias urbanas de escasos recursos, que sumadas a la población migrante, llegaron a representar en esta década el 75% del crecimiento de la ciudad.<sup>36</sup>

La concentración industrial en torno al gran mercado de consumo que es la gran ciudad, presenta esa característica a partir de 1940, la formación de “colonias proletarias” que van situándose en terrenos salitrosos resultado de la desecación del Lago de Texcoco de 1912, originándose colonias campesinas, sin ningún título o derecho, a estas personas también se les llamó “paracaidistas”.

Para 1940 existían bases suficientes para iniciar un proceso de crecimiento urbano industrial en el país. La Segunda Guerra Mundial y la sustitución de importaciones contribuyeron a desatar ese proceso durante las décadas siguientes. El crecimiento generó más crecimiento, en un proceso circular y acumulativo, que tendió a aumentar los desequilibrios y las desigualdades.

Las empresas productivas, motivadas fundamentalmente por propósitos de rentabilidad económica, se sitúan en los lugares donde se encuentran sus fuentes de insumo o donde reside el mercado principal para sus productos o servicios. Por lo cual las empresas prefieren las ciudades grandes donde se concentran la población y el ingreso.

---

<sup>34</sup> González Salazar, Gloria. *El Distrito Federal*. México, UNAM, Instituto de Investigaciones Económicas, 1963, p 17.

<sup>35</sup> *Ibid.*, p 17.

<sup>36</sup> Cervantes Sánchez, Enrique. *La Zona Metropolitana de la Ciudad de México en La Ciudad de México en el siglo XXI*. México, UNAM, Facultad de Arquitectura, 1990, p 76.

Durante el régimen de Manuel Avila Camacho, de conformidad con la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, el 31 de diciembre de 1941, se determinó que la Ciudad de México era la capital del Distrito Federal, y por tanto, de los Estados Unidos Mexicanos, el crecimiento de la ciudad obligó a la administración pública a subdividir el territorio en administraciones locales, dividiéndose el Distrito Federal de la siguiente manera: Ciudad de México en 12 delegaciones: Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Ixtacalco, Iztapalapa, La Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan, Villa Alvaro Obregón, Villa Gustavo A. Madero y Xochimilco y la zona centro. Las delegaciones funcionaron como oficinas dependientes de la administración central.

El gobierno del Departamento del Distrito Federal, queda a cargo del Presidente de la República, quien lo ejercía por conducto del Jefe del Departamento, de acuerdo con este ordenamiento, el Departamento se integraba por las Direcciones de Gobernación, de Trabajo y Previsión Social, de Obras Públicas, de Agua y Saneamiento, de Tesorería, de Egresos, de Servicios Legales, de Acción Social, de Servicios Administrativos, de Servicios Generales, de Catastro, de Tránsito y la Jefatura de Policía.

Se crearon como auxiliares a la administración de justicia y acción penal: La Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal y Territorios Federales; y el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y Territorios Federales.

En este año se limitan aún más los medios de participación directa de la ciudadanía, al suprimirse los Consejos Consultivos de cada delegación.

Para apoyar a las familias de menores recursos, en 1942, el Gobierno Federal emitió la Ley de Congelación de Bienes Raíces. Esta medida, ha sido en parte la causa del deterioro de la zona central de la ciudad, y ha desalentado la construcción de viviendas en renta.

El crecimiento conurbado experimentado durante los años treinta se acelera después de 1940: la nueva industria se ubica primero en el norte del Distrito Federal y a partir de 1950 en los municipios vecinos del Estado de México, principalmente en Tlalnepantla y Ecatepec.

De 1930 a 1950, el crecimiento demográfico se combinó con el inicio de la expansión urbana hacia la periferia. El aceleramiento de la industrialización del país se manifestó en un dinámico proceso de urbanización que estimuló el crecimiento demográfico en la antigua Ciudad de México, con tasas más altas que a principios de siglo.<sup>37</sup>

La mancha urbana<sup>38</sup> se expandió hacia la periferia de la ciudad central, la cual redujo su población a 78% respecto del total urbano. Aunque las delegaciones vecinas crecieron hacia el final del periodo, el Distrito Federal mantuvo la mayor parte de su población dentro de sus límites.

---

<sup>37</sup> Bassols y González, *op.cit.* pp 104-105.

<sup>38</sup> El área urbana se entiende como la ciudad central más el espacio construido, habitado, urbanizado y contiguo, con usos del suelo no agrícolas y, que partiendo de un núcleo central se expande en todas direcciones hasta ser interrumpido en forma notoria por terrenos de uso no urbanos como bosques, sembradíos o cuerpos de agua. Los contornos de este conglomerado humano y físico generalmente no coinciden con el límite político-administrativo de la ciudad, de ahí que se le denomina con frecuencia "mancha urbana". Graizbord, Boris y Salazar, Héctor. "Expansión Física de la Ciudad de México", citado en Atlas de la Ciudad de México, *op.cit.*, p 77.

La población del país se distribuye en forma poco uniforme. Alrededor de 21.6 millones de habitantes viven en cuatro grandes ciudades (de más de un millón de habitantes, que comprenden las áreas metropolitanas de México, Guadalajara, Monterrey y Puebla); 20.8 millones en 80 ciudades medias (entre 100 mil un millón de habitantes); y 38.7 millones que se distribuyen en cerca de 230 ciudades pequeñas (entre 15 y 100 mil habitantes) y en asentamientos rur-urbanos o rurales.<sup>39</sup>

La estrategia de desarrollo del gobierno, se sustentó en el modelo de sustitución de importaciones e integración del mercado nacional gracias a una fuerte inversión pública en comunicaciones y transportes.

El desarrollo estabilizador surge del modelo de sustitución de importaciones. En los cuarentas, la industria mexicana se consolidó en una primera fase caracterizada por la producción de bienes de consumo inmediato. Casi una tercera parte del PIB industrial lo aportaba la Ciudad de México. Se acentúa la subordinación del sector agropecuario al industrial, lo que implicó fuertes transferencias de recursos del primero al segundo.

El proceso de sustitución de importaciones, propiciado por la Segunda Guerra Mundial, alentó un tipo de industrialización que aprovechó tanto la infraestructura para la producción como los mercados urbanos existentes, lo cual reforzó la posición dominante de los centros urbanos que tenían ya un elevado nivel de desarrollo en relación con otras ciudades del país.

El modelo de desarrollo a partir de 1940 a 1970, colocó la industrialización sustitutiva de importaciones como eje central y dinámico de la economía y se sustentó sobre la acción del Estado en un marco de intenso proteccionismo, de sacrificio fiscal y de absorción de recursos externos. Ello mediante fuertes inversiones en infraestructura básica y de una orientación de la política fiscal, crediticia y de inversión pública.<sup>40</sup>

Todo ello enfocado a un proceso espontáneo de generación de empleos y de redistribución del ingreso hacia los sectores menos favorecidos. Con la diversificación e integración de la población a la actividad productiva, los predios tradicionales y semitradicionales, donde se ubicaba la gran masa de la población rural, poco a poco fueron quedando relegados.

## **6. PERIODO 1950-1960**

Hasta 1950 el área urbana de la ciudad, creció hacia el oriente y norte, en territorio del Estado de México, ocupando espacio del campo. En 1950 el área metropolitana de la Ciudad de México tenía 3'283,014 habitantes, de los cuales 93% se asentaban en el Distrito Federal y sólo el 7% en los municipios de Naucalpan y Tlalnepantla. La tasa de crecimiento se elevó de 4.92% como promedio anual, lo que hizo que la población llegara a tener 5'392,809 habitantes en 1960. La superficie del territorio aumentó de 225 kilómetros cuadrados en 1950 a 400 kilómetros cuadrados en 1960, y al

---

<sup>39</sup> Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1990-1994, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, México, p 22.

<sup>40</sup> González Salazar, Gloria. *Aspectos Recientes del Desarrollo Social de México*. México, UNAM, Instituto de Investigaciones Económicas, 1983, pp 145 y 213.

dispararse la población en el territorio, la densidad de población disminuyó de 145 a 135 habitantes por hectárea entre 1940 y 1950.<sup>41</sup>

En materia de planeación, en 1954 se creó el Reglamento de la Zona de Urbanización de los Ejidos y la Ley del Instituto Nacional de Vivienda. La migración del campo a la ciudad fue muy numerosa, y superó el crecimiento natural. Los asentamientos irregulares se multiplicaron llegando a establecerse más de doscientas "colonias populares". Es así como en 1955, el Departamento del Distrito Federal, "prohibió" los asentamientos irregulares, les negó la incorporación a los servicios urbanos y procedió al desalojo de algunos de ellos, provocando enfrentamientos con los colonos.

Como respuesta para disminuir el crecimiento de la ciudad el Departamento del Distrito Federal, restringió la aprobación de fraccionamientos habitacionales y prohibió la instalación de nuevas industrias. Contrariamente, el Estado de México, promovió el desarrollo urbano en los municipios colindantes al Distrito Federal y otorgó facilidades al desarrollo habitacional e industrial. Esto ocasionó un crecimiento anárquico en los municipios periféricos del Estado de México.

Á principios de los años cincuentas, inversionistas privados construyeron un fraccionamiento al noroeste del Distrito Federal, con intenciones de establecer una ciudad satélite, dicha obra fue aprobada por el gobierno del Estado de México en ausencia de un programa de ordenamiento territorial. Este fraccionamiento en un principio aislado, pronto se sumó al área urbana de la ciudad.

La desconcentración de los servicios, el comercio y las oficinas, obedeció únicamente al aumento de la demanda en el área periférica, por carecer de un plan específico, su localización se realizó sin orden, sobre las vías de más circulación, y en los cruceros de transporte de mayor afluencia.

Los nuevos núcleos de actividad comercial y de servicios, se ubicaron en un área con radio no mayor a 5 kilómetros del centro antiguo, lo cual fortaleció la región central de la ciudad en territorio del Distrito Federal. Estas concentraciones de los núcleos metropolitanos de servicio han ocasionado largos recorridos entre las nuevas zonas de vivienda de la periferia al centro.<sup>42</sup>

Para resolver el problema de transporte, las autoridades del Departamento del Distrito Federal, promovieron programas para el aumento de la red vial, apoyando principalmente las circulaciones para automóviles. Desde 1950, por diversas razones se rechazó el sistema de transporte colectivo "Metro". En esa época se manejaron proyectos como el monorriel elevado y otros transportes inadecuados, propuestos por firmas extranjeras que no fueron aprobados.

En 1952, el Plano Regulador del Departamento del Distrito Federal, incluía el proyecto de estructura vial, que consistía en una amplia red de circulaciones sobre la trama urbana existente, que destrozaba la ciudad, incluido el Centro Histórico. Esta situación demostraba el apoyo absoluto de las autoridades capitalinas, para el desarrollo del automóvil.

Debido a la escasez de vivienda, el Gobierno del Distrito Federal, eximió del impuesto predial durante quince años a los propietarios que construyeron viviendas con rentas inferiores a 350 pesos mensuales, y con un costo de venta inferior a 80 mil pesos; asimismo la exención de pago del impuesto predial por

<sup>41</sup> Soms García, Esteban. *La Hiperurbanización en el Valle de México*. México, UAM, Azcapotzalco, 1986, p 38.

<sup>42</sup> Garza, *op.cit.* p 93.



veinte años, a las construcciones con más de 24 viviendas, esto debido a la urgente necesidad de proporcionar vivienda a los habitantes de la Ciudad de México.

## **7. PERIODO 1960-1970**

La población del área metropolitana de la Ciudad de México, aumentó de 5'392,869 a 8'875,787 habitantes. La ciudad se extendió hacia las delegaciones periféricas y Municipios conurbados del Estado de México principalmente al norte y al oriente.

El área urbana pasó de 400 kilómetros cuadrados en 1960 a 660 kilómetros cuadrados en 1970, y la densidad bruta de población, se mantuvo en un promedio de 135 habitantes por hectárea.<sup>43</sup>

El crecimiento poblacional generó una amplia demanda de suelo, vivienda y servicios, lo cual aumentó la especulación con la tierra, la venta ilegal de ejidos, terrenos comunales y privados, y provocó la invasión de terrenos.

El problema de los asentamientos irregulares ocasionó que éstos tomaran clandestinamente los servicios y debido a la magnitud y alto costo que generaban, la Compañía de Luz optó por ofrecerles el servicio y el Departamento del Distrito Federal proporcionó el agua, a través de pipas en forma gratuita. Consecuentemente las autoridades educativas, de salud y asistencia, instalaron centros escolares, dispensarios y clínicas; poco después el transporte, el comercio y otros servicios privados.

La industria continuó su desarrollo al norte del Distrito Federal y en los municipios del Estado de México: Tlalnepantla y Naucalpan.<sup>44</sup>

En los años sesentas la administración urbana disponía de pocos instrumentos para mejorar el ordenamiento territorial. No existía legislación de apoyo a niveles federal y estatal y el Plano Regulador aprobado por el Departamento del Distrito Federal en 1952, era un instrumento inadecuado, ya que básicamente se dirigía a extender la red vial para dar mayor fluidez al tránsito de los vehículos.

En este periodo no existía el concepto de ordenamiento territorial y las escasas normas sobre uso del suelo estaban contenidas en el Reglamento de Fraccionamientos. De las nuevas lotificaciones que se establecieron en la ciudad, sólo la cuarta parte se sometió a la aprobación de las autoridades, el resto se desarrolló en fraccionamientos irregulares sin ningún plan y control.

Las funciones de ordenamiento territorial y administración urbana en los municipios conurbados, se concentraban en el gobierno del Estado de México. Los Ayuntamientos tenían escasa ingerencia en el ordenamiento territorial y se concentraban a realizar obras aisladas. -

Los edificios de todas alturas se suceden, sin la existencia de un criterio para normar las densidad de construcción, usos del suelo y alturas de edificios. Este panorama es representativo de la extensa especulación con la tierra y la falta de control en el ordenamiento urbano.

---

<sup>43</sup> Unikel, *op.cit.* p 137.

<sup>44</sup> Garza, *op.cit.* p 94.

Ante la carencia de recursos, y apoyado en los créditos internacionales del programa "Alianza para el Progreso" (BID Y AID<sup>45</sup>) del cual surgió el concepto de 'vivienda de interés social', el Gobierno Federal estableció un amplio programa de vivienda terminada, a través del IMSS, BANOBRAS, INFONAVIT Y EL DDF.<sup>46</sup>

Con esta política se construyeron entre otros, los conjuntos habitacionales: Independencia, con 2,500 viviendas del IMSS en 1962; Nonocalco Tlatelolco, con 11,916 viviendas de BANOBRAS en 1964; Viveros de la Loma, con 1,166 viviendas del INV en 1964; La Unidad Presidente Kennedy del FOVI en 1964 y el mayor de todos, San Juan de Aragón con 24,000 viviendas por el DDF en 1964.

Aunque estos programas estaban dirigidos a los estratos económicos débiles de la población, un alto porcentaje no pudo cubrir los créditos, los cuales fueron traspasados a familias de recursos medios.

La desconcentración del comercio, oficinas, instalaciones recreativas y financieras, y de equipamiento urbano, prosiguió hacia las áreas periféricas cercanas y algunos de los polos comerciales se desarrollaron en los centros de antiguas poblaciones conurbadas como Tacubaya, Azcapotzalco, Tacuba y otras.

A causa del rápido incremento en el número de automóviles, el Departamento del Distrito Federal, siguió apoyando el desarrollo de la red vial sin encauzarla hacia los núcleos metropolitanos o a las zonas industriales.

En los años sesentas, se inició el programa de Drenaje Profundo para desalojar las aguas de la ciudad fuera de la Cuenca del Valle de México. Este permite evacuar el agua de lluvia, aguas negras e industriales de la cuenca. El drenaje profundo quedó constituido por túneles instalados en niveles promedio de 20 a 40 metros bajo el nivel del suelo.

En 1967, cuando la Zona Metropolitana de la Ciudad de México contaba con más de 7.5 millones de habitantes, el Gobierno Federal decidió apoyar al Departamento del Distrito Federal, para el establecimiento del transporte colectivo METRO. El proyecto inicial se dispuso en una red reticular de 350 kilómetros, con líneas de norte a sur y de oriente a poniente.

En materia de planeación urbana, en las postrimeras del gobierno del Lic. Echeverría, se creó el Centro de Documentación, Información y Estudios de Desarrollo Regional y Urbano (CERUR). Este organismo contó con la colaboración de trabajos realizados por dependencias gubernamentales como la Secretaría de la Presidencia y de diferentes despachos privados que empleaban técnicos para elaborar lineamientos generales para una planeación institucional, sin contar con la participación de la sociedad.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> BID, Banco Internacional de Desarrollo y AID, Agencia Internacional de Desarrollo del Gobierno de los Estados Unidos.

<sup>46</sup> IMSS, Instituto Mexicano del Seguro Social; BANOBRAS, Banco Nacional de Obras y Servicios antes BANHUOPSA; INV, Instituto Nacional de la Vivienda; FOVI, Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda. Fideicomiso del Banco de México; DDF, Departamento del Distrito Federal.

<sup>47</sup> Este organismo fue principalmente una instancia pública de apoyo en la campaña presidencial del Lic. José López Portillo y que dejó de existir cuando éste tomó el cargo del gobierno del país. Durante su campaña se había comprometido a impulsar institucionalmente los proyectos que sobre planeación territorial estaban siendo discutidos en diferentes núcleos de técnicos y profesionales.

## 8. PERIODO 1970-1980

En 1970, el Area Metropolitana de la Ciudad de México tenía 8,875,787 habitantes y en 1980 llegó a albergar 14'454,925 habitantes, distribuidos en una superficie urbana de 1,025 kilómetros cuadrados. La densidad bruta de población se mantuvo en 135 habitantes por hectárea. La tasa de crecimiento del área metropolitana disminuyó ligeramente a 5% anual, pero la reducción que experimentó la tasa en el Distrito Federal fue notable, a 2.95%; en tanto, que la Zona Conurbada del Estado de México, aumentó su crecimiento a 10.14% anual.<sup>48</sup>

El 29 de diciembre de 1970 se aprobó la reforma a la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal que derogaba la de 1941. Esta Ley se refiere entre otras cosas a las diferentes denominaciones que pueden aplicarse al Jefe del Departamento del Distrito Federal, tales como: Regente, Gobernador, etc.

De conformidad con el artículo 10 de esta ley, la administración del Distrito Federal se subdividió en 16 Delegaciones, estableciéndose los límites de cada una de ellas y se realizó la primera descentralización de la autoridad. En su artículo 3, la Ley determina que el Jefe del Departamento será auxiliado en sus funciones por tres Secretarios Generales, uno de los cuales deberá ser Licenciado en Derecho, un Oficial Mayor un Consejo Consultivo, las Juntas de Vecinos, Delegados y Subdelegados y además de otros órganos, se creó la Dirección General de Planificación, facultada para vigilar el cumplimiento del Plan de Desarrollo Territorial, por medio de la operación de licencias de fraccionamientos y construcciones.

La desconcentración administrativa recibió un gran impulso y la participación ciudadana adquirió mayor grado de concurrencia en la administración local, debido al aumento de 4 delegaciones, que formaban anteriormente la zona centro: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo, sumadas a las 12 ya existentes.

En 1971 se promulga la Ley que creó el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular y para 1974, se decreta la creación de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

El 31 de diciembre de 1972, se reforma y adiciona la Ley Orgánica, se crea una nueva Secretaría, la Secretaría "D", y se cambia la designación de los Secretarios por "A", "B" y "C", por la de Secretario de Gobierno, De Obras y Servicios y Oficial Mayor, el artículo 41 se reforma, estableciendo como órganos para el despacho de asuntos administrativos, los siguientes. una Contraloría General, Direcciones Generales de Tesorería, Jurídica y de Gobierno, Servicios Sociales, Trabajo y Previsión Social, Servicios Médicos, Habitación Popular, Ingeniería de Tránsito y Transportes, Servicios Urbanos, Programación y Estudios Económicos, Planificación, Obras Públicas, Obras Hidráulicas, Aguas y Saneamiento, Organización y Métodos, Policía y Tránsito, Información y Análisis Estadísticos, Servicios Administrativos y Relaciones Públicas. Como un aspecto importante se destaca la Procuraduría de Colonias Populares, cuyo objetivo principal era la regularización y rehabilitación de las colonias y zonas urbanas.

---

<sup>48</sup> Cervantes, *La Zona Metropolitana, op.cit.* p 60.

En 1973, a iniciativa del gobernador del Estado de México, Carlos Hank González, construyó la ciudad de Cuautitlan Izcalli al norte del área conurbada de la Ciudad de México, y estableció el municipio correspondiente. El desarrollo de esta ciudad industrial apoyó el crecimiento urbano en el territorio hacia el noroeste del Valle de México, alejado de las áreas de vivienda de la metrópoli, lo cual promovió el desarrollo de largos recorridos en el transporte metropolitano entre fuentes de empleo y zonas de vivienda.

Hacia el oriente sobre la zona del ex-lago de Texcoco, se desarrolló el conjunto de asentamientos irregulares más grande de la ciudad. Los fraccionadores clandestinos, por cuenta propia, subdividieron más de 100 lotes en una superficie de 30 kilómetros cuadrados, sin intervención de las autoridades del Estado de México. Dada la demanda de servicios y los problemas que ocasionaba, entre los años 1974 y 1976 se regularizó, siendo objeto de un amplio programa de rehabilitación. Para 1980, la ciudad Netzahualcoyotl tenía ya, 1.4 millones de habitantes.

Ante la multiplicación de asentamientos irregulares en diferentes ciudades del país, incluida la capital, el Gobierno Federal determinó regularizar la tenencia de la tierra, estableciendo el Programa de Regularización de la Propiedad de la Tierra y constituyó la Comisión de Regulación y Tenencia de la Tierra (CORETT).

Como respuesta al congestionamiento de tránsito en la parte central de la ciudad, el Departamento del Distrito Federal, aprobó un esquema vial de vías rápidas, dando lugar a la creación del circuito interior y el sistema de vías radiales.

Entre 1971 y 1976 el Departamento del Distrito Federal suspendió la construcción del Metro y se dió apoyo al establecimiento de la red de autobuses, sin embargo, a partir de 1977 se reinició la construcción del Metro.<sup>49</sup>

Hasta 1976, se agudizaron los problemas de los asentamientos humanos y se hizo evidente la carencia o falta de aplicación de normas jurídico-urbanísticas en la gran mayoría de las entidades federativas; así como una escasa unidad y eficacia normativa; la ausencia de una planeación urbana; falta de coordinación en las acciones e inversiones públicas en materia de desarrollo urbano y, en algunos casos, la contradicción palpable entre los programas que llevaban a cabo las autoridades de los tres niveles de gobierno.

La emergente situación de los problemas de asentamientos humanos era un fenómeno con características mundiales, por ello, la Organización de las Naciones Unidas, ONU, convocó en 1976 a la Conferencia Mundial sobre Asentamientos Humanos, que se llevó a cabo en Vancouver, Canadá. México asumió internacionalmente el compromiso de incluir en la agenda gubernamental los problemas de uso del suelo, vivienda y contaminación.

Al finalizar el régimen presidencial del Lic. Echeverría (1970-1976) y en base a las propuestas y conclusiones de la conferencia mundial sobre asentamientos humanos, el gobierno de México se propuso crear en el país una estructura jurídica de planeación, para lo cual se tuvieron que realizar algunas Reformas Constitucionales para culminar con la Ley General de Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de mayo de 1976.

---

<sup>49</sup> Bustamante Lemus, Carlos. *Crecimiento Metropolitano y Políticas Urbanas 1970-1992* citado en *Zona Metropolitana de la Ciudad de México, op.cit.* p 136.

**La Ley de Asentamientos Humanos es considerada como el instrumento de regulación jurídica para la ordenación, conservación y crecimiento del suelo, norma destinada para reglamentar el conjunto de las modificaciones introducidas en el proceso de apropiación y uso del territorio nacional. Dicha Ley adquirió el rango más elevado en relación con los asentamientos humanos, además contemplaba la incorporación en la Administración Pública Federal, de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP) y por primera vez la planeación del territorio nacional alcanzaba la jerarquía de Secretaría de Estado en 1977.**

**La Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, fue estructurada en tres Subsecretarías: Asentamientos Humanos, Bienes Inmuebles y Obras Urbanas y Obras Públicas. Las tareas de planeación urbano-regionales se concentraba en la Subsecretaría de Asentamientos Humanos y en materia de desarrollo urbano, incluía la ejecución de una intensa actividad de gestión administrativa y burocrática.**

**En principio la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas vino a reemplazar a la Secretaría de Obras Públicas ya que con las modificaciones que sufrió la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1976 se abroga la Ley de Secretarías y Departamentos de Estados del 23 de diciembre de 1958.**

**Emanada de la Ley a la nueva Secretaría le correspondía la coordinación, elaboración y revisión del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, para lo cual se constituyó en 1977, la Comisión Nacional de Desarrollo Urbano, presidida por el titular de esa Secretaría.**

**Dentro del proceso de la reforma administrativa, la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, encabezaba el Programa Nacional de Desconcentración Territorial de la Administración Pública Federal (PRODETAP). Al interior del país, el gobierno federal impulso los Convenios Unicos de Coordinación (CUC), instrumentos de planeación estatal manejados por los Comités Estatales de Planeación para el Desarrollo (COPLADE), como instancias para compatibilizar la acción de los tres niveles de gobierno sobre el territorio.**

**Para el ejercicio de sus funciones contaba con recursos asignados por el presupuesto federal a través de la también recién creada Secretaría de Programación y Presupuesto (SPP), que se encargaba de coordinar la programación y el ejercicio del gasto público.**

**En 1976, con la creación de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, el Departamento del Distrito Federal solicitó la revisión del Plan de Desarrollo del Distrito Federal, a través de una comisión integrada por autoridades de la misma Secretaría, del Departamento del Distrito Federal y de la Comisión de Conurbación del Centro del País, quedando ésta última como encargada de la revisión solicitada, misma que quedó inconclusa al desaparecer el organismo.**

**Entre 1972 y 1976, se instrumentó la legislación del ordenamiento territorial de la ciudad, se elaboró la Ley de Desarrollo Urbano con base en la zonificación y la reglamentación del "uso del suelo", instrumentos que fueron aprobados y publicados en el Diario Oficial de fechas 30 de diciembre de 1975, 10 y 24 de noviembre de 1976.**

En 1976, se derogó el Plano Regulador que había sido aprobado en 1952, y se estableció el nuevo Plan Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. En el que se planteó la problemática metropolitana y se estableció la zonificación del uso de la tierra; el control de la densidad de construcciones y la densidad de población; las alturas de los edificios; la compatibilidad de usos para ofrecer seguridad y confort; las áreas libres para garantizar luz y aire, y la protección del medio ecológico.<sup>50</sup>

Dicho Plan estableció el balance y dosificación de las zonas de vivienda, áreas de trabajo, espacios libres y transporte para integrar la estructura urbana. Los núcleos comerciales y de servicio de la ciudad, se fueron consolidando de la zona periférica al centro.

Entre 1970 y 1976 los terrenos privados representaron el 33.5% del área urbana del Distrito Federal, y el 77% en los municipios conurbados del Estado de México, incluyendo terrenos del Estado o de las comunidades agrarias.

En materia de urbanización entre 1978 y 1979 se aprobó el Plan Nacional de Desarrollo Urbano; se crearon las Comisiones de ordenamiento de cinco zonas conurbadas y elaboración de sus planes de ordenación; se procedió a la formulación del conjunto de planes estatales de desarrollo urbano y de planes y programas nacionales, estatales, ecología urbana y prevención y atención a emergencias urbanas, así como el arranque de los programas operativos del Plan Nacional de Desarrollo Urbano.

El 29 de diciembre de 1978 se revisa y adiciona la Ley Orgánica de Departamento del Distrito Federal, misma que hasta la fecha ha servido como base fundamental para las modificaciones subsecuentes.

## 9. PERIODO 1980-1988

Para 1980, la población registrada en la Ciudad de México, ascendía a 8'831,079 habitantes, que sumanda con la población de la zona metropolitana registraba un total de 14'662 094 habitantes.

Durante 1977-1982, el gobierno del Distrito Federal, siguió apoyando el uso del automóvil, y se modificó el esquema de la estructura vial primaria de anillos y radiales, a un patrón de traza reticular con arterias de seis carriles en un sólo sentido y separadas 1.5 kilómetros entre sí, llamado "ejes viales".<sup>51</sup>

El 15 de marzo de 1980 se aprobó lo previsto en los Planes Generales de Desarrollo Urbano y Director del D.F., y el 1o. de enero de 1981, oficialmente se aprobaron los planes parciales de las 16 delegaciones. Se aumentó el volumen de construcción permitido en los predios; la densidad de población; la altura de los edificios y la reducción proporcional de espacios libres, medidas que promovieron la especulación con la tierra.<sup>52</sup>

El plan original sufrió cambios en la estructura del uso del suelo y para ello se omitió la consulta popular.

---

<sup>50</sup> *Ibid.* p 135.

<sup>51</sup> *Ibid.* p 105.

<sup>52</sup> González Salazar, *op.cit.* p 172.

Como consecuencia las densidades elevadas y el aumento en la altura de las construcciones, ocasionaron conflictos en las áreas habitacionales, deterioro del paisaje urbano, al mezclarse edificios muy altos en áreas habitacionales, con alturas promedio de 3 pisos.

Se produjo desbalance de los servicios de la infraestructura básica y equipamiento y en las zonas donde la concentración de edificios altos fue mayor, la vía pública se congestionó.

La franja de amortiguamiento establecida por el Plan Director de 1980, localizada al sur, entre el área urbana y la zona de protección ecológica, fue invadida y generó lotificaciones irregulares.

En 1981, se creó la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Estado de México. Para 1983, se aprobó la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y en diciembre del mismo año, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que contemplaba por primera vez en forma conjunta el ordenamiento de la zona conurbada entre el Estado de México y el Distrito Federal.

En octubre de 1983, la Secretaría de Programación y Presupuesto del Gobierno Federal, estableció la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, constituida por el territorio del Distrito Federal, 53 municipios del Estado de México y uno del estado de Hidalgo, con una superficie aproximada de 7,730 kilómetros cuadrados.

En ese mismo año, se expidió la Ley Federal de Bienes Nacionales, Asentamientos Humanos y de la Reforma Agraria. En este periodo, se fortalecieron los programas de vivienda para los trabajadores al servicio del Estado y de la empresa privada, mediante un aumento de capital al FOVISSSTE e INFONAVIT, otorgando créditos, a través de la banca nacionalizada.<sup>53</sup>

La vivienda para los sectores de ingresos más bajos, se apoyó por medio del FONHAPO<sup>54</sup>, que participó a partir de 1983 en los procesos de construcción de viviendas.

El 16 de diciembre de 1983, se reformó la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, creándose una nueva estructura, se establecieron las Secretarías Generales de Gobierno, Planeación y Evaluación, Desarrollo Urbano y Ecología, Protección y Vialidad, Oficia Mayor, Tesorería y la Contraloría General.

A finales de 1983 y principios de 1984, la Ley General de Asentamientos Humanos, fue reformada, a fin de incorporar regulaciones respecto de la tierra para el desarrollo urbano y la vivienda, así como para adecuarla a las disposiciones recién reformadas del artículo 115 Constitucional. Para la actualización de la legislación urbana se buscó la participación de la sociedad, llevándose a cabo diversos foros, con la participación de todos aquellos sectores involucrados en el desarrollo regional y urbano como agrupaciones de colonos, profesionistas, académicos, iniciativa privada, comuneros, ejidatarios, entre otros.

En 1983 se crea la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), Y el 16 de enero de 1984, el Departamento del Distrito Federal, en forma interna desaparece la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, que formuló el Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Distrito

---

<sup>53</sup> *Ibid.* p 147.

<sup>54</sup> FONHAPO, Fondo Nacional de Habitaciones Populares.

Federal (PRUPE), y actualizó el Plan Director de 1982. La Secretaría fue sustituida por la Dirección General de Planificación del Departamento del Distrito Federal.

A raíz de los sismos de 1985 en el Distrito Federal, se estableció el Programa de Renovación Habitacional, destinado a proporcionar vivienda a más de 47 mil familias que habían quedado sin hogar. A pesar de que los créditos otorgados se consideraron a fondo perdidos, las necesidades obligaron a las autoridades a ampliar el programa a un segundo período de Renovación Habitacional, que para 1989 se integró al Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Urbano (FIVIDESU)

En este año surgen derrumbamientos de viviendas, las cuales son una causa de la proliferación de colonias populares en zonas montañosas de difícil pendiente, e incluso en barrancas y minas. En la zona centro del Distrito Federal, se aprecian edificios semiderruidos, desaparición de edificios coloniales y casi la total desaparición de construcciones prehispánicas.

Si algunos vecindarios fueron reconstruidos a raíz de los sismos de 1985, otros muchos en ruinas desde entonces continúan albergando a un número considerable de personas. Los mercados del comercio regular se desbordan y la economía informal (ambulantes) invaden calles y plazas, dificultando la circulación peatonal e incluso la vehicular.

En abril de 1987, el Congreso de la Unión aprobó la creación de un cuerpo de representantes electos por los ciudadanos capitalinos, agrupando en la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, la cual fue aprobada oficialmente mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de agosto de 1987, y más tarde su Ley Orgánica se aprobaría mediante el Decreto en el Diario Oficial del 2 de febrero de 1988.

En 1987, se realizó la revisión al Plan de Ordenamiento de 1982, estableciéndose el "Programa Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987". En el programa se retoman algunos conceptos del plan de 1976, entre ellos se redujo la intensidad de construcción, la densidad de población y la altura de los edificios.<sup>55</sup>

Esta medida se tomó en atención a las demandas de la población ubicada en el poniente y sur de la ciudad (zonas residenciales), en donde se produjo una elevada especulación sobre la tierra. El programa de 1987 conservó los "corredores urbanos" que presentaban alta intensidad de construcción y edificios altos, a pesar de que algunos de ellos se ubicaban en terrenos de baja capacidad de carga en los lechos de los antiguos lagos.

En atención a la experiencia de los sismos de septiembre de 1985, el Programa Director de 1987, inició la legislación sobre altura de edificios, y estableció para el Centro Histórico, una altura máxima de cuatro pisos. En general en la ciudad se redujeron las alturas.

El Programa Director del Distrito Federal en 1987 eliminó la "zona de amortiguamiento" establecida en el plan de 1982, que mantenía ambiguo el uso del suelo, y propició la invasión de la tierra en la parte baja de la sierra de Chichinautzín ( lugar de mayor recarga acuífera de la Cuenca de México) ubicada al sur de la ciudad.

---

<sup>55</sup> Este programa de desarrollo urbano versión 1987, siguió vigente hasta el término de esta investigación.



En 1988 se expide la Ley General de Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente. Y para fines de ese año, el área metropolitana de la Ciudad de México, estaba conformada por el Distrito Federal y 17 municipios del Estado de México, alcanzaba poco más de 19 millones de habitantes, y el área urbana 1,300 kilómetros cuadrados.<sup>56</sup>

La aglomeración de las zonas periféricas en ese año, se extendían en forma desproporcionada e incesante, resultado de nuevas colonias proletarias habitadas por inmigrantes del interior del país y también por miles de personas "expulsadas" del Distrito Federal, debido al incremento de las rentas y por la latente especulación con lotes urbanos.

El subsidio a los servicios de transporte, agua, energía eléctrica, salud, educación, entre otros en el Distrito Federal, fueron destinados principalmente a los estratos económicos medios y bajos. Una parte de la población en edad de trabajar, es desempleada o subempleada y percibe ingresos inferiores al salario mínimo.

Esta situación refleja, la construcción misma de la ciudad, constituida principalmente por asentamientos irregulares que en el transcurso del tiempo se les ha ido incorporado los servicios urbanos. Cabe señalar en este periodo, que sólo la cuarta parte de las construcciones realizadas solicitaron licencia oficial para construir.

#### **10. PERIODO DE 1988 A 1993**

El gobierno del Lic. Carlos Salinas de Gortari adopta la reestructuración económica y la apertura comercial, como principios básicos de su política económica. En el primer caso, a través de dos mecanismos dirigidos al combate de la pobreza y la redistribución del ingreso: el Pacto para la Estabilidad, el Crecimiento y el Empleo (PECE) y el Programa Nacional de Solidaridad (PRONASOL).

El PECE tiene como objetivos: el ajuste concertado de precios y salarios para disminuir la inflación, la reducción gradual de subsidios no justificados en precios, bienes y servicios ofertados por el Estado, el mantenimiento de niveles normales de abasto y crecimiento de la economía. Este pacto se firmó en noviembre de 1992 con una vigencia hasta enero de 1994, fecha en la cual se volvió a firmar.<sup>57</sup>

El programa de gobierno, denominado PRONASOL, se creó y orientó hacia los que menos tienen, hacia las clases más desfavorecidas que viven en condiciones de extrema pobreza, pretendiendo lograr los siguientes objetivos: Solidaridad para el Bienestar (salud, educación, alimentación, servicios públicos, etc.); Solidaridad para la Producción (apoyo de capacitación y recursos a los grupos productivos) y Solidaridad para el Desarrollo Regional.

En un principio las acciones del PRONASOL se expresaban a través de los Convenios Unicos de Desarrollo suscritos entre la Federación y los Estados, transfiriéndose directamente los recursos al municipio. Posteriormente en 1992, con la creación de la Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL), ésta absorbe el PRONASOL expresado en los Convenios de Desarrollo Social y coordinados a través de los Comités de Solidaridad creados ex profeso.

<sup>56</sup> Sánchez Almanza, Adolfo. *Crecimiento y Distribución Territorial de la Población* citado en *Zona Metropolitana de la Ciudad de México, op.cit.* p 2.

<sup>57</sup> Consultar el documento sobre el *Pacto para la Estabilidad, el Crecimiento y el Empleo*, México, 1992.

Cabe señalar que entre otras atribuciones que le corresponden a la SEDESOL (anteriormente SEDUE), está el de: formular planes de desarrollo; coordinar y programar planes regionales y coordinar el programa de gobierno PRONASOL. Esta Secretaría realiza en forma conjunta el reordenamiento territorial, tanto estatal como regional.

En el caso de la estrategia de desarrollo sustentada en la apertura comercial, pretende incorporar el mercado nacional a la economía mundial, para obtener más y mejores relaciones con el exterior..

Uno de los principales bloques comerciales logrados en este sexenio es la firma y aprobación del Tratado de Libre Comercio (TLC) entre Estados Unidos, México y Canadá. Dicho Tratado fue firmado por los representantes de los gobiernos de los países involucrados el día 17 de diciembre de 1992. En el caso de México fue aprobado por la Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión el día 22 de noviembre de 1993, según Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 8 de diciembre del mismo año.

Después de haber cumplido con todas las disposiciones legales contenidas en el TLC, se dispuso que el Tratado entrará en vigor a partir del día 1 de enero de 1994, según Decreto de fecha 14 de diciembre de 1993, publicado en el Diario Oficial del 20 de Diciembre del mismo año.

Con TLC se contemplaba un mercado aproximado de 360 millones de consumidores, en las tres naciones. Las tasas arancelarias entre éstas irán reduciéndose paulatinamente hasta llegar a quince años, contados a partir de enero de 1994.

Los sectores involucrados: textiles y prendas de vestir, automotriz, energía y petroquímica básica, agricultura, medidas sanitarias y fitosanitarias, telecomunicaciones, servicios financieros y propiedad intelectual. Además de un apartado denominado "reglas de origen"; Acuerdos de Cooperación Ambiental y Laboral, así como la revisión de algunos apartados referentes a azucar y vidrio.

El gobierno para preveer los cambios que en el ámbito territorial y urbano generarían las políticas económicas antes descritas formuló el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 1990-1994, el cual pretendía fortalecer el sistema urbano nacional a través de una mejor distribución y calidad en los servicios urbanos, transformando el esquema territorial hacia un patrón de descentralización; mejoramiento de los servicios urbanos y fortalecimiento municipal y desarrollo de los centros de población.<sup>58</sup>

Durante este gobierno las acciones que formalizaron el proceso de urbanización de la Ciudad de México, son fundamentalmente las siguientes: saneamiento de las finanzas públicas; incentivar la inversión inmobiliaria, favorecer la participación de la comunidad; descentralizar los servicios y las actividades económicas; incrementar las medidas contra la contaminación ambiental; rehabilitar el Centro Histórico; recuperar diversos equipamientos en desuso o en franco deterioro; incrementar y mejorar la seguridad pública; el reordenamiento del comercio en la vía pública; el fortalecimiento de la obra pública, apoyo a la vivienda popular y el uso del suelo urbano.<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> Camacho Solís, Manuel. *La Administración del Distrito Federal* Informe ante la Segunda Asamblea de Representantes del Distrito Federal, Año II, Segundo Periodo Ordinario de Sesiones, Núm. 2, 16 de abril de 1993, p 6.

<sup>59</sup> *Ibid*, p 12.

El 13 de diciembre de 1988 es nombrado como Jefe del Departamento del Distrito Federal el Lic. Manuel Camacho Solís, quien recibe una ciudad con ingresos por servicios públicos que apenas cubrían el 24 % de su presupuesto. La estrategia del regente se dirigió a salvar de la "crisis fiscal" al Distrito Federal.<sup>60</sup>

Al inicio de su administración existía en la ciudad una importante dependencia de las transferencias federales, las cuales se destinaban a subsidiar al transporte público capitalino y representaron el 21% del presupuesto como promedio en el periodo de 1983-1988; las participaciones en ingresos federales, por su parte, representaron el 44% en promedio, del financiamiento total. En ese periodo, los ingresos propios sólo contribuyeron con el 30% de cada peso de gasto.

A partir de 1989, se llevó a cabo la reforma fiscal que permitió superar los rezagos en cuotas y tarifas y hacer más equitativa la carga fiscal, orientándose diversas acciones hacia los contribuyentes: se renovó la administración tributaria mediante un moderno sistema catastral; se inició un proceso de simplificación administrativa, se emprendieron nuevos programas de verificación del cumplimiento de obligaciones fiscales, de difusión tributaria y de promoción de la cultura fiscal; y se estableció una mayor presencia fiscalizadora.

Y en poco más de un año informaba a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, que más del 90% del presupuesto total de la capital, provenía ya de ingresos propios. Es decir, la ciudad había dejado de ser "subsidiada por la provincia". Se logró que los ingresos tributarios constituyeran la principal fuente de financiamiento de la ciudad.

En materia de política fiscal el gobierno de la ciudad, logró mediante la Ley de Hacienda, que las contribuciones locales tuvieran como medida que quien más tiene contribuya en mayor medida a financiar el desarrollo de la ciudad.

Con el regente de la ciudad y su visión de diálogo y concertación entre gobernantes y gobernados, y teniendo como antecedente los anteriores comisos de elecciones de 1988, en el que se incentivó una notable participación de la población. Esto provocó el aumento de constantes y diversas manifestaciones públicas, en busca del diálogo y una respuesta satisfactoria de las autoridades capitalinas.

Las medidas de desaliento a la desconcentración de la mancha urbana metropolitana y a los propósitos de limitar su crecimiento durante el breve lapso posterior a los sismos (1985-1988), estimularon la creación de zonas de expansión e inversión formales e informales. Como ejemplo se puede citar el desarrollo de Santa Fé en 800 hectáreas propiedad de la ciudad, que anteriormente eran minas de arena y basureros a cielo abierto, que poco a poco se fueron clausurando y acondicionando para albergar buena parte de la presión inmobiliaria: oficinas, centros comerciales, etc.<sup>61</sup>

En este último punto, dada la orientación de las finanzas públicas y la política de apoyo a los inversionistas inmobiliarios en proyectos de construcción en el Distrito Federal, algunos incluso desde los desastres ocurridos en 1985, repercutieron directamente en el uso del suelo en las delegaciones que

---

<sup>60</sup> *Ibid.*, p 8.

<sup>61</sup> Camacho Solís, Manuel. *Presupuesto del Departamento del Distrito Federal para 1994*. Comparecencia ante la Comisión del Distrito Federal de la Cámara de Diputados, versión estenográfica, 24 de noviembre de 1993, p 9.

tenían colonias residenciales, atractivas para recuperar lo invertido y asegurar un mercado de consumo, en los usos diferentes al habitacional.

En 1989, se integró el primer inventario detallado de emisiones contaminantes, a partir del cual se diseñó en 1990, la estrategia para controlar los principales factores y fuentes de contaminación, se inició el Programa Integral contra la Contaminación atmosférica y en 1992 se creó la Comisión Metropolitana para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental en el Valle de México.

El Programa Integral contra la Contaminación atmosférica, contemplaba 5 estrategias de acción: 1.- Investigación local, educación ambiental y participación ciudadana; 2.- Mejor calidad ambiental en los combustibles: las gasolinas son oxigenadas para mejorar su combustión y reducir la generación de contaminantes; utilización de gasolina Sin Plomo (que ha hecho posible la introducción de catalíticos en los vehículos y la reducción del 92% en la gasolina Nova); 3.- Transporte individual más limpio: todos los vehículos tienen que cumplir con el Programa "Hoy no Circula" y la verificación de sus gases de escape (a partir de enero de 1993 la verificación se realiza con equipo computarizado); se estipula que todos los vehículos que ingresen a la ciudad deberán cumplir con el programa de calcomanía; 4.- Modernización de los equipos industriales para el control de sus emisiones contaminantes: se cambió la utilización del combustible por gasóleo, diesel o gas natural (cabe mencionar, el cierre de la Refinería 18 de Marzo) y 5.- Restauración Ambiental en el Valle de México.<sup>62</sup>

Asimismo, por decreto presidencial y en favor de la naturaleza, se expropiaron áreas ecológicamente importantes como: el Ajusco, Xochimilco, Sierra de Guadalupe, Sierra de Santa Catarina y parte de la Tercera Sección del Bosque de Chapultepec. De 1990 a 1992, se plantaron a través de los programas de reforestación, casi 45 millones de árboles, distribuidos en diferentes puntos de la ciudad.<sup>63</sup>

En materia de control de la basura, se modernizaron los centros de transferencia utilizados para transbordo de basura a los sitios de disposición final (Centro de Transferencia en la Col. Reforma Social), operación de rellenos sanitarios. Se han creado parques urbanos y antiguos tiraderos de basura se han convertido en zonas arboladas.

Se instrumentó el Programa Uso Eficiente del Agua (PUEDA) para aumentar el cuidado y reducir el consumo del vital líquido en los sectores público y privado, programa que no fue del todo fructífero. Para evitar la sobre-explotación del acuífero, se establecieron derechos de descarga a la red de drenaje para aquellos usuarios de pozos particulares que extraen agua del subsuelo y utilizan el drenaje de la ciudad sin pagar por este servicio.

En obras para el desalojo de aguas tratadas, se excavaron 15.4 kilómetros de Drenaje Profundo y 5.5 kilómetros de colector semiprofundo. Se inició la construcción para el entubamiento del Gran Canal de Desagüe.

Se programó el mantenimiento y rehabilitación de presas ubicadas en la zona poniente de la Ciudad. Como una medida de conservación se instrumentó un Programa de Rescate de las Zonas Lacustres de Xochimilco, Tláhuac y Mixquic, así como el rescate de las barrancas del Bosque de Chapultepec, que en algunos casos eran utilizadas como área verde para los particulares.

---

<sup>62</sup> *Ibid.* p 20.

<sup>63</sup> *Ibid.* p 24.

En cuanto al Sistema de Transporte Colectivo Metro se construyó la línea "A" de Pantitlán a Los Reyes, La Paz, con una extensión de 17 kilómetros y la línea 8 de Garibaldi a Constitución de 1917 en Iztapalapa de 37 kilómetros de longitud. Dando un total hasta 1993 de 178 kilómetros de Metro, 26% más de lo que se tenía en 1988.<sup>64</sup>

En materia de transporte concesionado se logró cambiar el modelo de taxis y microbuses, teniendo un total hasta abril de 1993 de 28 mil 300 vehículos sustituidos por nuevos.

En Infraestructura Vial se realizaron varias acciones: Se amplió a nueve carriles la Avenida Insurgentes Sur, en su salida a Pachuca; en el tramo que une la Av. Insurgentes con la Carretera Federal de Cuernavaca, se terminaron las obras de ampliación de dos a cuatro carriles a los largo de 6.2 kilómetros, se convirtió en vía rápida la Calzada Ignacio Zaragoza, con 6 carriles en cada sentido, complementada con seis puentes vehiculares, se concluyeron las obras para la construcción del Trebol Constituyentes-Reforma-km. 13 Toluca. Se mejoró la iluminación en las entradas y salidas de las carreteras a Cuernavaca, Toluca, Pachuca y Puebla.<sup>65</sup>

Se inician obras de construcción para unir el Anillo Periférico en sus tramos Oriente y Norte con una extensión de 26 kilómetros. En 1993 se construyó el tramo Arco Oriente con seis carriles a lo largo de 11.2 kilómetros, así como pasos a desnivel ubicados en el cruce de Periférico y Av. Tláhuac y con Río Churubusco. Ese mismo año se continuó con la construcción del Anillo Periférico tramo Arco Norte en 11 kilómetros, desde la Calzada Zaragoza hasta Av. Mario Colín y se efectuaron adecuaciones viales en ese calle y Av. Central.<sup>66</sup>

En la zona oriente de la ciudad de México se construyeron 10.5 kilómetros del Eje Vial 5 Sur tramo oriente, y se amplió el Eje Vial 2 oriente en una longitud de 3.5 kilómetros.

Desde el principio de la administración salinista hasta la fecha se concluyó la construcción de diferentes puentes vehiculares ubicados en diferentes cruces: Emiliano Zapata y Municipio Libre; Periférico, Las Flores y la ampliación de los puentes a la altura del Desierto de los Leones y altavista; la construcción de diez puentes peatonales en diferentes delegaciones y un túnel de acceso al Auditorio Nacional el cual fue remodelado en su totalidad, así como las obras de adecuación del camino Ajusco-Cataratas y el paradero Fave-Sedena-Periférico.<sup>67</sup>

Se terminó la vialidad en Periférico Poniente y Avenida Toluca, así como los distribuidores viales de Periférico-Palmas, División del Norte-Calzada de Tlalpan y Circuito Interior Miramontes.

El DDF junto con la Secretaría de la Reforma Agraria en el periodo 1989-1992 realizaron 160 mil escrituraciones. A través de medidas de simplificación y adecuación para la escrituración y registro de las propiedades.

En materia educativa a nivel básico, se construyeron 688 nuevas aulas en el periodo 1989-1992, lo que representa un incremento del 24% respecto a la infraestructura existente en 1988.

---

<sup>64</sup> *Ibid.* p 27.

<sup>65</sup> *Ibid.* p 29.

<sup>66</sup> *Ibid.* p 30.

<sup>67</sup> *Ibid.* p 30.

De 1991 a 1993 se construyeron tres hospitales administrados por el D.D.F. en Tláhuac, Milpa Alta y Cuajimalpa.

El 7 de octubre de 1992 entró en vigor el Acuerdo de Faciades Administrativas y Subsidios Fiscales, teniendo un resultado de 61 proyectos de vivienda con subsidios por un monto de 2.96 millones de nuevos pesos.

En apoyo a la vivienda se autorizaron aumentos de densidad habitacional y exención de cajones de estacionamiento, otorgando en 1992 licencias para 437 proyectos para 12 mil 938 viviendas, en lugar de las 6 mil 311 asignadas por los Programas Parciales Delegacionales. Hasta abril de 1993 se otorgaron licencias para 96 proyectos con 2 mil 188 viviendas en lugar de 771 previstas en dichos Programas Parciales.

En 1993 se instrumentó el Programa Nacional de Vivienda, previendo la entrega de 32 mil 473 viviendas nuevas. De éstas, FIVIDESU, con apoyo de FOVI contempló la entrega de 7 mil 371 viviendas, FONHAPO de 5 mil 775, INFONAVIT 3 mil 508, FOVISSSTE 2 mil 396, FICAPRO MIL 633, CFE, PEMEX, FOVIMI e ISSFAM 790 y los promotores privados de vivienda con financiamiento bancario de 11 mil. Adicionalmente se evaluó construir 5 mil viviendas en terrenos propiedad del D.D.F.<sup>68</sup>

Una de las acciones más importantes en materia de vivienda fue la derogación del Decreto que establecía la congelación de rentas. Situación que permitirá incrementar la inversión en vivienda sobre todo la que esta en renta, así como resolver el problema de vivienda ruinoso. La descongelación se estableció en fases, y en apoyo a las familias afectadas el H. Congreso de la Unión asignó 25 millones nuevos pesos en 1993, para respaldar este programa.

Se realizaron diversas obras de conservación y mantenimiento en monumentos, parques, jardines, plazas y espacios públicos, como: el monumento a la Independencia, a la Revolución, Fuentes en el Paseo de la Reforma (La Diana Cazadora), en las zonas tradicionales de Coyoacán, Iztapalapa, Azcapotzalco, La Villa, etc.

Se mejoraron tanto las instalaciones como la formas de operación y administración del Auditorio Nacional y el Palacio de los Deportes.

El gobierno de la ciudad apoyó la remodelación de museos como el de León Trotsky, Frida Kahlo, José Luis Cuevas, Diego Rivera, la Biblioteca del Congreso de la Unión, las Bibliotecas Novo y Huerta de la Casa del Poeta, la Casa de Música Mexicana, entre otras. Así como el archivo y creación del centro cultural "Casa Benita Galeana".<sup>69</sup>

Como un esfuerzo para rescatar la antigua Ciudad de los Palacios, en el Centro Histórico, se creó el programa "Echame una manita", realizando actividades de limpieza o restauración en caso, teniendo

---

<sup>68</sup> FIVIDESU. Fideicomiso de Vivienda y Desarrollo Urbano; FOVI, Fondo de Vivienda; FONHAPO, Fondo Nacional de Habitaciones Populares; INFONAVIT; Instituto Nacional del Fondo de Vivienda para los Trabajadores; FOVISSSTE, Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado; FICAPRO, Fideicomiso Casa Propia; CFE, Comisión Federal de Electricidad; PEMEX, Petróleos Mexicanos; FOVIMI, Fondo de Vivienda Militar e ISSFAM, Instituto de Seguridad y Servicios para las Fuerzas Armadas Mexicanas.

<sup>69</sup> Camacho, Comparencia, *op.cit.* p 34.

como ejemplos: El Antiguo Colegio de San Idelfonso, el Colegio de Niñas, El Hospital de Betlemitas, el Claustro de Santo Domingo, el Ex-arzobispado, el antiguo Colegio Real de Minas, las casas que alojan a la Fundación Lucas Alamán y el Colegio de Economistas y el antiguo Teatro Lírico. Hasta 1993, en la calle de Tacuba se trabajaba en 57 edificios, 37 en 5 de Mayo y en las calles de Madero y 16 de Septiembre, 80.<sup>70</sup>

Como un programa en beneficio y rescate del comercio establecido en la zona centro de la capital, se logró reubicar el comercio ambulante hacia lugares con un territorio fijo y acondicionado, coadyuvando a la limpieza, mejoramiento de la circulación peatonal y a la seguridad de la zona. Hasta 1993 se terminaron de construir 4 plazas públicas sobre terrenos propiedad del Departamento del Distrito Federal.

Durante el periodo 1991-1993 se ejecutó el proyecto de rescate de Xochimilco creando un parque ecológico, compuesto por 180 kilómetros de canales, recuperando 13 especies de plantas chinamperas que se consideraban en peligro de extinción y la atracción de 20 especies de aves.

Por otra parte, dado el elevado número de visitantes al Bosque de Chapultepec y en especial al Zoológico del mismo, se realizan obras de total remodelación, para un mejor hábitat de los animales y mayor seguridad para los ciudadanos.

En el sector inmobiliario, a partir de los años setentas y ochentas, decrece el desarrollo de la ciudad, y como ejemplo hasta el año de 1970 se habían construido únicamente 40,000 metros cuadrados de pisos comerciales y hasta 1989, 71,000 metros cuadrados en total. A partir de 1988 se producen cambios en lo político y en lo social que inician en la ciudad la explosión de la construcción inmobiliaria, y de 1989 a 1994, se construyeron cuatro veces más centros comerciales que los existentes a esa fecha.

Se construyen en los últimos cinco años más de 12 millones de metros cuadrados de diversos usos, tales como: viviendas, oficinas, hoteles, centros comerciales, centros de recreación y expectativas de desarrollo como Santa Fé, (éste último bajo el amparo del TLC).

En 1993 se iniciaron los trabajos para expedir la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, la cual entraría en operación real hasta el año siguiente.

Para 1994 se contemplaron 175 grandes proyectos inmobiliarios, entre los que destacan: World Trade Center para uso ejecutivo, centro comercial y oficinas; Peña Pobre para uso habitacional y comercial; Edificio Diana, para uso comercial, club ejecutivo y cine; Edificio Aguila para uso corporativo y hotel; Edificio Chapultepec para uso corporativo y comercial; el Zoológico de Chapultepec; La Punta en Prolongación Bosques de la Reforma para uso residencial; Centro Nacional de las Artes, para uso cultural; Centro Insurgentes con uso comercial, gastronómico, oficinas y deportivo; Guelatao con uso para central de carga y Torre Sidek-Hilton con uso para hotel y oficinas.

En materia de usos y destinos del suelo urbano en el Distrito Federal, se implementaron diversas acciones: regulación de la tenencia de la tierra, declaración de zonas de conservación ecológica y expropiación de áreas verdes y la revisión de los usos del suelo contenidos en los planes parciales delegacionales, con la mayor participación de la ciudadanía, implementando así las denominadas Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC), participando el Regente Manuel Camacho Solís

<sup>70</sup> *Ibid.* p 36.

en la oficialización de estos Programas de Mejoramiento y Rescate de Zonas Especiales, como lo representaron las colonias Polanco y Lomas de Chapultepec, ubicadas al poniente de la ciudad.

Cabe mencionar que dada la política económica adoptada en el Distrito Federal principalmente entre los años de 1989 a 1991, incentivó la inversión inmobiliaria y por ende la demanda de cambios de uso de suelo, tal situación generó grandes inconformidades de los vecinos que habitaban las zonas con uso del suelo habitacional-residencial, que de facto veían modificado su entorno urbano, con el respaldo de las autoridades capitalinas, está fue una de las causas que también originaron la implantación de las ZEDEC, incorporando la revisión documental y testimonial lote por lote del uso del suelo de la colonia Polanco, posteriormente tal situación se repitió en otras colonias.

### **III. CUADROS ESTADISTICOS BASICOS DEL PROCESO DE URBANIZACION DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**

A continuación se presentan cinco cuadros con datos estadísticos básicos, que permiten dimensionar el proceso de urbanización descrito anteriormente para el Distrito Federal y la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, a partir de 1950. Década en la que se presenta el inicio del crecimiento acelerado, generándose el fenómeno de la conurbación y desde la perspectivas demográfica y económica, el fenómeno de la metropolización de la Ciudad de México

En el primer cuadro se presentan datos demográficos de la evolución de la población del Distrito Federal por Delegaciones desde 1950 hasta 1990.

En el segundo cuadro se analiza la población censal de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México de 1950 a 1990.

En el tercer cuadro se muestra la ocupación territorial y urbana que tenían las Delegaciones y Municipios que conforman la Zona Metropolitana de la Ciudad de México en 1980.

En el cuarto cuadro se presentan proyecciones de población para la Zona Metropolitana de la Ciudad de México para los años 2000 y 2010.

Y por último, en el quinto cuadro se presenta la relación de las ciudades más grandes del mundo con la población que registraba la Ciudad de México en 1992 y su proyección al año 2000.



**CUADRO 1**  
**EVOLUCION DE LA POBLACION DEL DISTRITO FEDERAL POR DELEGACIONES**

DELEGACION	POBLACION 1950	%	POBLACION 1960	%	POBLACION 1970	%	POBLACION 1980	%	POBLACION 1990	%
ALVARO OBREGON	125 771	4.11	274 923	5.63	501 856	7.17	639 213	7.24	643 542	7.81
AZCAPOTZALCO	188 596	6.16	372 244	7.62	542 944	7.76	601 524	6.81	479 905	5.83
BENITO JUAREZ	336 649	11.00	521 415	10.67	589 867	8.43	544 882	6.17	407 731	4.95
COYOACAN	68 952	2.25	156 603	3.20	319 794	4.57	597 129	6.76	640 006	7.77
CUAJIMALPA	9 720	0.32	19 278	0.39	37 210	0.53	91 200	1.03	119 720	1.45
CUAUHTEMOC	990 572	32.38	966 888	19.78	925 752	13.23	814 983	9.23	595 972	7.24
GUSTAVO A. MADERO	290 826	9.51	701 333	14.35	1 224 536	17.50	1 513 360	17.14	1 268 123	15.40
IZTACALCO	37 328	1.22	200 066	4.09	480 412	6.87	570 377	6.46	448 357	5.44
IZTAPALAPA	74 240	2.43	264 876	5.42	555 980	7.95	1 262 354	14.29	1 490 981	18.10
M. CONTRERAS	22 044	0.72	40 876	0.84	99 881	1.43	173 105	1.96	195 000	2.37
MIGUEL HIDALGO	420 716	13.75	612 408	12.53	604 623	8.64	543 062	6.15	406 693	4.94
MILPA ALTA	18 247	0.60	24 442	0.50	34 172	0.49	53 616	0.61	63 573	0.77
TLAHUAC	19 566	0.64	29 957	0.61	64 454	0.92	146 923	1.66	206 588	2.51
TLALPAN	32 902	1.08	70 552	1.44	119 079	1.70	368 974	4.18	485 043	5.89
V. CARRANZA	375 848	12.29	570 194	11.67	747 563	10.68	692 896	7.85	519 606	6.31
XOCHIMILCO	47 206	1.54	61 426	1.44	149 335	2.13	217 481	2.46	271 020	3.29
<b>DISTRITO FEDERAL</b>	<b>3 059 183</b>	<b>100.00</b>	<b>4 887 481</b>	<b>100.00</b>	<b>6 997 458</b>	<b>100.00</b>	<b>8 831 079</b>	<b>100.00</b>	<b>8 236 960</b>	<b>100.00</b>

Fuente: De 1950 a 1970, Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal (Tomado del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 1980, pág. 130); X y XI Censos Generales de Población y Vivienda. INEGI. Para los datos de 1990 se tomó la población referida al 12 de marzo de ese año.

El presente cuadro muestra el acelerado crecimiento de la población del Distrito Federal, en 2.5 veces mayor en 1990 a la cantidad inicial de 1950. En este periodo, destaca la concentración de habitantes en las delegaciones de la periferia que en las centrales.

## CUADRO 2

### POBLACION CENSAL ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO 1950 - 1990

ENTIDAD	POBLACION 1950	%	POBLACION 1960	%	POBLACION 1970	%	POBLACION 1980	%	POBLACION 1990	%
<b>DISTRITO FEDERAL</b>	3 059 183	87.55	4 887 481	86.40	6 997 458	74.89	8 831 079	60.23	8 236 960	54.96
<b>MUNICIPIOS METROPOLITANOS DEL ESTADO DE MEXICO</b>	435 000	12.45	769 421	13.60	2 346 431	25.11	5 831 015	39.77	6 750 091	45.04
<b>ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO</b>	3 494 183	100.00	5 656 902	100.00	9 343 889	100.00	14 662 094	100.00	14 987 051	100.00

Fuente: Censos Generales de Población y Vivienda para 1950, 1960, 1970 y 1990; las poblaciones de 1980 proviene de datos corregidos por CONAPO.

**CUADRO 3  
SUPERFICIE TERRITORIAL TOTAL Y URBANA (1980)\* DE LA ZONA  
METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**

ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO	Superficie territorial total (ha)		Superficie total AUCM (ha)		(1)/(2)
	Absolutos	%	Absolutos	%	%
<b>DISTRITO FEDERAL</b>	<b>150 300.0</b>	<b>46.53</b>	<b>62 500.98</b>	<b>56.06</b>	<b>41.58</b>
ALVARO OBREGON	8 586.9	2.65	4 580.06	4.11	53.50
AZCAPOTZALCO	3 434.0	1.06	3 434.00	3.08	100.00
BENITO JUAREZ	2 711.9	0.84	2 711.90	2.43	100.00
COYOACAN	5 771.7	1.79	5 771.79	5.18	100.00
CUAJIMALPA	7 776.7	2.41	2 208.58	1.98	28.40
CUAUHTEMOC	3 309.3	1.02	3 309.30	2.97	100.00
GUSTAVO A. MADERO	8 921.7	2.76	7 503.15	6.73	84.10
IZTACALCO	2 366.1	0.73	2 162.61	1.94	91.40
IZTAPALAPA	11 940.9	3.70	8 155.63	7.31	68.30
MAGDALENA CONTRERAS	7 042.5	2.18	2 380.36	2.14	33.80
MIGUEL HIDALGO	4 746.6	1.48	3 954.62	3.55	83.00
MILPA ALTA	27 828.0	8.62	807.01	0.72	2.90
TLAHUAC	9 123.5	2.82	2 536.33	2.27	27.80
TLALPAN	30 547.0	9.46	5 070.80	4.55	16.60
VENUSTIANO CARRANZA	3 442.1	1.07	3 442.10	3.09	100.00
XOCHIMILCO	12 743.1	3.94	4 472.83	4.01	35.10
<b>ESTADO DE MEXICO</b>	<b>172 793.1</b>	<b>53.47</b>	<b>48 996.15</b>	<b>43.94</b>	<b>28.37</b>
ATIZAPAN DE ZARAGOZA	7 495.0	2.32	3 685.15	3.31	49.17
COACALCO	4 497.0	1.39	1 034.85	0.93	23.01
CUAUTILAN IZCALLI	10 200.0	3.16	3 625.06	0.62	35.54
CUAUTILAN DE ROMERO RUBIO	4 069.0	1.26	695.01	3.25	17.08
ECATEPEC	12 617.0	3.91	8 912.08	7.99	70.63
CHALCO	27 359.0	8.47	1 962.60	1.76	7.17
CHICULOAPAN	4 728.0	1.46	585.21	0.52	12.38
CHIMALHUACAN	3 368.0	1.04	1 925.45	1.73	57.16
HUIXCULUCAN	10 993.0	3.40	1 063.35	0.95	9.67
IXTAPALUCA	20 613.0	6.38	1 568.40	1.41	7.46
NAUCALPAN	15 490.0	4.80	6 083.67	5.46	39.27
NEZAHUALCOYOTL	6 200.0	1.92	4 918.37	4.41	79.32
LA PAZ	3 692.0	1.14	1 501.53	1.33	40.67
TULTITLAN	7 170.0	2.22	2 295.03	2.06	32.01
TLALNEPANTLA	8 245.0	2.55	6 024.86	5.40	73.07
NICOLAS ROMERO	25 967.0	8.04	3 115.53	2.79	11.99
<b>TOTAL</b>	<b>323 003.0</b>	<b>100.00</b>	<b>111 497.13</b>	<b>100.00</b>	<b>34.52</b>
<b>ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO</b>					

Fuentes: Plan Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, DDF, México, 1978; Gobierno del Estado de México, El suelo, recurso estratégico para el desarrollo urbano, UAEM, Toluca, 1984.

\* Se excluyó Tecámac por falta de información sobre su superficie territorial urbana. Para el DF se trata de datos de 1978 y para el Estado de México, de 1982.

**CUADRO 4****PROYECCIONES DE POBLACION DE LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO  
2000 A 2010**

---

ENTIDAD	POBLACION 1990	TASA DE CRECIMIENTO	POBLACION 2000	TASA DE CRECIMIENTO	POBLACION 2010
DISTRITO FEDERAL	8 236 960	0.88%	8 991 200	0.57%	9 517 045
MUNICIPIOS METROPOLITANOS DEL ESTADO DE MEXICO	6 750 041	3.52%	9 540 085	3.08%	12 921 006
ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO	14 987 051		18 531 285		22 438 051

---

Fuente: Censo General de Población y Vivienda 1990. Las tasas de crecimiento para los periodos 1990 a 2000 y 2000 a 2010 fueron realizados por CONAPO.  
Estimación: Ana Sofía Hernández Valle.

**CUADRO 5****LAS CIUDADES MAS POBLADAS DEL MUNDO**

---

<b>CIUDAD</b>	<b>1992</b>	<b>2000</b>
<b>TOKIO</b>	<b>25.8</b>	<b>28.0</b>
<b>SAO PABLO</b>	<b>19.2</b>	<b>22.6</b>
<b>NUEVA YORK</b>	<b>16.2</b>	<b>16.6</b>
<b>CIUDAD DE MEXICO</b>	<b>15.3</b>	<b>18.5</b>
<b>SHANGAI</b>	<b>14.1</b>	<b>17.4</b>
<b>BOMBAY</b>	<b>13.3</b>	<b>18.1</b>
<b>LOS ANGELES</b>	<b>11.9</b>	<b>13.2</b>
<b>BUENOS AIRES</b>	<b>11.8</b>	<b>12.8</b>
<b>SEUL</b>	<b>11.6</b>	<b>13.0</b>
<b>PEKIN</b>	<b>11.4</b>	<b>14.4</b>
<b>RIO DE JANEIRO</b>	<b>11.3</b>	<b>12.2</b>
<b>CALCUTA</b>	<b>11.1</b>	<b>12.7</b>
<b>YAKARTA, INDONESIA</b>	<b>10.0</b>	<b>13.4</b>
<b>TIANJIN, CHINA</b>	<b>9.8</b>	<b>12.5</b>
<b>MANILA</b>	<b>9.6</b>	<b>12.6</b>
<b>EL CAIRO</b>	<b>9.0</b>	<b>10.8</b>
<b>NUEVA DELHI</b>	<b>8.8</b>	<b>11.7</b>
<b>LAGOS, NIGERIA</b>	<b>8.7</b>	<b>13.5</b>
<b>KARACHI, PAKISTAN</b>	<b>8.6</b>	<b>11.9</b>
<b>BANGKOK, TAILANDIA</b>	<b>7.6</b>	<b>9.9</b>
<b>DACCA, BANGA DESH</b>	<b>7.4</b>	<b>11.5</b>

---

Fuente: Los datos fueron tomados del artículo titulado "MEGACIUDADES" en la Revista "Muy Interesante", año X No. 10-011093.

Nota: Las cifras corresponden a millones de habitantes.

## **CONCLUSIONES CAPITULO TERCERO**

**Históricamente la Ciudad de México, ha sido el más importante centro económico, político y cultural del país, y como resultado ha experimentado un enorme crecimiento en lo físico como en lo social. La función predominante de la Ciudad de México, se ha mantenido desde que era capital de la Nueva España, durante la colonia, pasando por la independencia política en el siglo XIX, hasta la época contemporánea. Por otra parte, su ubicación geográfica con respecto al territorio nacional le da un papel rector con respecto a la región central y a las demás ciudades del país.**

**El proceso de urbanización y metropolización de la Ciudad de México durante el siglo XX, presenta las siguientes características principales:**

- **Crecimiento demográfico ininterrumpido que concentra en la ciudad de 1900, poco más de 500 mil habitantes, llegando en 1990 a un censo de población de casi 15 millones de habitantes. Lo anterior equivale a decir que la población de la ciudad de 1900, creció 30 veces su tamaño original en 1990.**
- **La ocupación del suelo ha tenido un carácter expansivo, pasando de un 18 kilómetros cuadrados en 1900, hasta ocupar poco más 1,700 kilómetros cuadrados en 1990, es decir aumentó 94 veces el territorio que ocupara la ciudad de 1900.**
- **La densidad de ocupación se ha mantenido entre los 100 y 135 habitantes por hectárea durante todo el periodo, como producto del carácter expansivo de la ocupación territorial.**
- **El crecimiento de la mancha urbana se ha dado en forma de estrella, al seguir la dirección de las principales carreteras que conectan la ciudad, y en una segunda etapa se van poblando las áreas entre las puntas de la estrella.**
- **El proceso de urbanización ha tenido una distribución desigual de los servicios públicos y de los equipamientos urbanos, favoreciendo a las zonas en donde habita la población de mayores ingresos y dejando casi desprovistas a las zonas periféricas en las que se aglutina la población de menores recursos.**
- **También es significativo el deterioro del patrimonio construido, particularmente de aquél que tiene valor histórico o arquitectónico, tanto por la apertura de nuevas vialidades como por su demolición para dar paso a edificios de mayor intensidad de construcción, que en muchas ocasiones no tienen la calidad de los monumentos destruidos.**
- **La existencia de un déficit de áreas verdes y espacios abiertos, ya que a nivel metropolitano escasamente se llega a un metro cuadrado de área verde por habitantes, cuando la norma internacional, señala que deberán de existir como mínimo once metros cuadrados por habitante.**

- Por su carácter expansivo y patrón de crecimiento, el desarrollo de la ciudad ha sido altamente depredador del medio ambiente, particularmente del aire, agua y suelo, y de gran parte de la zona boscosa que rodeaba a la ciudad.

- Los modelos de desarrollo económicos que se han implementado en el país, han propiciado una excesiva concentración y centralización del capital y de la actividad económica, con el respectivo incremento de viajes que han venido a saturar la estructura vial metropolitana, sin olvidar el incremento permanente del parque vehicular de la ciudad.

- Ha sido una característica permanente del proceso de urbanización, la insuficiencia de viviendas, infraestructura, servicios y equipamientos para satisfacer los requerimientos de una población en permanente crecimiento.

En cuanto a la Administración del Uso del Suelo en la Ciudad de México, se pueden hacer las siguientes afirmaciones:

- Desde 1900 a la fecha el Distrito Federal se ha encargado de la administración del territorio de la Ciudad de México, y para lograrlo ha tenido diferentes organizaciones territoriales que parten de una Municipalidad y Prefecturas, pasando por el Ayuntamiento y Cuarteles, hasta llegar a Delegaciones, conservando siempre la misma contradicción: por una parte, depende directamente del Presidente de la República, ocasionando la centralización del poder y por otra parte, promueve la descentralización de funciones, a través de la división territorial administrada por diferentes autoridades. (prefectos, Delegados, etc.)

- Otra característica del Distrito Federal a partir de 1900, es la existencia de áreas especializadas en aspectos urbanos, de obras públicas, de organización del territorio, etc., tales como las Secretarías de Obras Públicas, de Desarrollo Urbano, las Direcciones de Obras Públicas, entre otras. Sin embargo, dichas oficinas gubernamentales no atendían específicamente la administración del uso del suelo, ya que ésta se realizaba en forma conjunta con otros elementos urbanos de la ciudad.

- En 1928, con la Ley Orgánica del Distrito y Territorios Federales se crea el Departamento del Distrito Federal, lo que constituye el reconocimiento por la parte del gobierno de la República, de la necesidad de instituir un órgano de gobierno, exclusivo para atender la administración de la cada vez más compleja Ciudad de México, que en sus inicios y por lo reciente de su creación aborda los problemas urbanos en forma muy general, toda vez que éstos no eran de gran magnitud, ni requerían áreas especializadas para su atención.

- Es hasta 1933 cuando se expide la primera Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, que da origen a la elaboración de los primeros Planos Reguladores que tenían por objeto regular el desarrollo ordenado y armónico de la ciudad. Esto provoca la creación de áreas específicas dentro de la estructura gubernamental del Departamento del Distrito Federal.

- Posteriormente con la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal de 1941, se subdivide el territorio del Distrito Federal en Delegaciones y la zona centro, y se crean áreas específicas de atención a los aspectos urbanos a la ciudad, recayendo la administración del suelo urbano en las áreas de obras públicas, de esta fecha hasta nuestros días, este ordenamiento jurídico solo ha sufrido modificaciones y

adiciones en relación con la organización territorial del Distrito Federal o con las áreas encargadas de atender los fenómenos urbanos.

- El año de 1976, es para la Administración del Uso del Suelo, una fecha sumamente significativa, ya que en este año se crea toda una estructura jurídica y administrativa dedicada exclusivamente al desarrollo urbano del país y de la Ciudad de México en particular, y por su importancia es de mencionarse a la Ley General de Asentamientos Humanos, la creación de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP); Plan Nacional de Desarrollo Urbano; Planes Estatales y Municipales de Desarrollo Urbano; el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; la creación de organismos como la Comisión Nacional de Desarrollo Urbano; programas específicos como el Programa Nacional de Desconcentración Territorial de la Administración Pública Federal (PRODETAP); los Convenios Unicos de Coordinación (CUC), instrumentos de planeación estatal manejados por los Comités Estatales de Planeación para el Desarrollo (COPLADE), como instancias para compatibilizar la acción de los tres niveles de gobierno sobre el territorio.

Este esfuerzo de planeación urbana, sin precedentes en la historia del país, contaba con recursos asignados por el presupuesto federal a través de la también recién creada Secretaría de Programación y Presupuesto (SPP), que se encargaba de coordinar la programación y el ejercicio del gasto público.

- Para el Distrito Federal, entre 1972 y 1976, se instrumentó la legislación del ordenamiento territorial de la ciudad, promulgándose la Ley de Desarrollo Urbano para esta entidad, con base en la zonificación y la reglamentación del "uso del suelo", instrumentos que fueron aprobados y publicados en el Diario Oficial de fechas 30 de diciembre de 1975, 10 y 24 de noviembre de 1976. En este último año, se derogó el Plano Regulador que había sido aprobado en 1952, y se estableció el nuevo Plan Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. En el que se planteó la problemática metropolitana y se estableció la zonificación del uso de la tierra; el control de la densidad de construcciones y la densidad de población; las alturas de los edificios; la compatibilidad de usos para ofrecer seguridad y confort; las áreas libres para garantizar luz y aire, y la protección del medio ambiente.

- Como un esfuerzo para llevar la Administración de Uso del Suelo a nivel local, el 15 de marzo de 1980 se aprobó lo previsto en los Planes Generales de Desarrollo Urbano y Director del Distrito Federal, y el 1o. de enero de 1981, oficialmente se aprobaron los Planes Parciales de las 16 delegaciones, mismos que fueron revisados en 1982 y tuvieron una vigencia hasta 1987, cuando se realizó la revisión al Plan de Ordenamiento de 1982, estableciéndose el Programa Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987 y la nueva versión de los 16 Programas de Desarrollo Urbano Delegacional, vigentes hasta la fecha.

Aunado a la actualización del sistema de planeación urbana, el 16 de diciembre de 1983, se reformó la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, creándose una nueva estructura administrativa, con la incorporación de las Secretarías Generales de Gobierno, Planeación y Evaluación, Desarrollo Urbano y Ecología, Protección y Vialidad, Oficia Mayor, Tesorería y la Contraloría General. A nivel federal en el mismo año, se crea la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), y el 16 de enero de 1984, el Departamento del Distrito Federal, en forma interna desaparece la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que formuló el Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Distrito Federal (PRUPE) que fue sustituida por la Dirección General de Planificación del Departamento del Distrito Federal.



- En abril de 1987, el Congreso de la Unión aprobó la creación de un cuerpo de representantes electos por los ciudadanos capitalinos, agrupando en la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, la cual fue aprobada oficialmente mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de agosto de 1987, y más tarde su Ley Orgánica se aprobaría mediante el Decreto en el Diario Oficial del 2 de febrero de 1988, quien entre sus comisiones establecería la Comisión de Uso del Suelo del Distrito Federal.

- Los Programas de Desarrollo Urbano Delegacionales, se mantienen sin ninguna modificación hasta 1992, y que por presiones de los vecinos de las cinco secciones de la Colonia Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, logran que su colonia, quede incluida como Zona Especial de Desarrollo Controlado, lo que significó de facto, la revisión del Programa Parcial Delegacional para esa zona, por otra parte, los vecinos de Lomas de Chapultepec, lograron también que se declararan sus ocho secciones como Zona Especial de Desarrollo Controlado, siendo esta la primera ocasión que el gobierno de la capital, a través de sus organismos de planeación, llega a analizar el uso del suelo urbano al nivel del lote, constituyendo esta ejercicio de planeación, una experiencia única en la historia del urbanismo en México.

## BIBLIOGRAFIA CAPITULO TERCERO

- Aguirre Vizzuett, Javier. *Distrito Federal: Organización Jurídica y Política*. México, Editorial Porrúa, 1989.
- Ayala Gastelum, Arturo A. *La Ciudad de México de 1910 a 1930*. México, UNAM, Facultad de Arquitectura, Cuadernos de Urbanismo, 1990.
- Bataillon, Claude. *La Ciudad y El Campo en el México Central*. México, Editorial Siglo XXI, 1972.
- Bassols Batalla, Angel y González Salazar Gloria. *La Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. México, UNAM-DDF, Instituto de Investigaciones Económicas, colección la Estructura Económica y Social de México, 1993.
- Camacho Solís, Manuel. *Presupuesto del Departamento del Distrito Federal para 1994*. Comparecencia ante la Comisión del Distrito Federal de la Cámara de Diputados, versión estenográfica, 24 de noviembre de 1993.
- Camacho Solís, Manuel. *La Administración del Distrito Federal* Informe ante la Segunda Asamblea de Representantes del Distrito Federal. Año II, Segundo Periodo Ordinario de Sesiones, Núm. 2, 16 de abril de 1993.
- Castells, Manuel. *La Cuestión Urbana*. México, Editorial Siglo XXI, 1980.
- Censos Generales de Población y Vivienda*, INEGI: 1950, 1960, 1970, 1980 y 1990.
- Cervantes Sánchez, Enrique. *Desarrollo de la Ciudad de México*, Ponencia. 1990.
- Cervantes Sánchez, Enrique. *La Ciudad de México en el Siglo XXI. La Zona Metropolitana de la Ciudad de México*. México, 1990.
- Durán Ochoa, Julio. *Población*. México, Editorial Fondo de Cultura Económica, 1955.
- El Suelo. Recurso Estratégico para el Desarrollo Urbano*. Gobierno del Estado de México, 1984.
- Garza, Gustavo. *Atlas de la Ciudad de México*. México, El Colegio de México, 1987.
- Glosario de Términos sobre Asentamientos Humanos*. México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP). 1976.
- González Salazar, Gloria. *Aspectos Recientes del Desarrollo Social de México*. México, UNAM, Instituto de Investigaciones Económicas, 1983.
- González Salazar, Gloria. *El Distrito Federal*. México, UNAM, Instituto de Investigaciones Económicas, 1983.

Hardoy, Jorge. *Ciudades Precolombinas*. Buenos Aires, Argentina, Ediciones Infinito, 1964.

Lombardo, Sonia. *Esplendor y Ocaso Colonial de la Ciudad de México*. México, Ponencia, 1990.

Moreno Toscano, Alejandra. *Análisis Histórico del Desarrollo Urbano en México*. México, Ponencia, 1990.

*Megaciudades*. México, Revista Muy Interesante, año X, núm. 10-01 1093, 1993.

Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987.

Plan Director para el Desarrollo Urbano de 1950 a 1970.

Plan Director del Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1978.

Sobrino, Jaime. *Gobierno y Administración Metropolitana y Regional*. México, INAP 1993.

Soms García, Esteban. *La Hiperurbanización en el Valle de México*. México, UAM Azcapotzalco, 1986.

Unikel, Luis. *El Desarrollo Urbano en México*. México, El Colegio de México, 1976.

## **CAPITULO CUARTO**

### **INSTRUMENTOS JURIDICO-ADMINISTRATIVOS SOBRE EL USO DEL SUELO EN EL DISTRITO FEDERAL**

En el presente capítulo se revisarán los antecedentes jurídicos de la Administración del Suelo de la Ciudad de México, posteriormente se presentará una compilación de los instrumentos legales que hasta el año de 1992, se utilizaban en materia del uso del suelo para el Distrito Federal y en particular para la Delegación Miguel Hidalgo, estructurados de la siguientes manera: legislación general, legislación particular y reglamentación urbana.

#### **I. ANTECEDENTES JURIDICOS DE LA ADMINISTRACION DEL USO DEL SUELO EN LA CIUDAD DE MEXICO**

A partir de la promulgación de la primera Ley Orgánica del Distrito y Territorios Federales del 31 de diciembre de 1928, el Presidente de la República ejercería en adelante el gobierno del Distrito Federal, para ello se creaba un organismo administrativo: el Departamento del Distrito Federal, al mando de un Jefe del Departamento del Distrito Federal, el cual sería designado por el Presidente de la República, así como trece Delegaciones delimitadas territorialmente.

La constitución de éste órgano de gobierno puso fin al viejo poderío del Ayuntamiento de la Ciudad de México y la figura presidencial con capacidad absoluta sobre este territorio, lo transformó en la mayor concentración de poder económico y político del país, dando lugar a un gran crecimiento poblacional que puso a prueba la estructura política y administrativa de la metrópoli, para controlar las profundas modificaciones que sufrió el territorio y la economía de la ciudad.

Desde la perspectiva de la orientación que tomó la gestión urbana, como un aspecto central en la política y administración del gobierno de la Ciudad de México, fue necesario incluir la planeación sobre el uso del suelo urbano ya que en esta materia, era evidente que el proceso de ocupación del suelo no fue producto de una acción pública planificada mediante la cual se previnieran las obras y servicios acordes al crecimiento de la ciudad, más bien, fue la ocupación desordenada y el incremento de las necesidades lo que generaron una expansión horizontal y una distribución del suelo desequilibrada.

La administración del uso del suelo derivada de la administración urbana que se refiere a todo lo relacionado con las ciudades, se fundamenta en la planeación urbana.

En este caso, la planeación del Distrito Federal nació asociada a preocupaciones sanitarias y económicas. Las clases más acomodadas de la ciudad fueron las que llamaron la atención sobre las condiciones de vida insalubres de los sectores populares, lo que llevó a pensar en la necesidad de ejercer alguna acción sobre el uso del suelo urbano.

El 12 de julio de 1930 se expide la Ley sobre Planeación General de la República, para orientar y promover racionalmente las acciones de desarrollo económico y social hacia la consecución del

**Proyecto Nacional contenido en la Constitución. En ese año se pretendía realizar un inventario regionalizado de recursos, para planear las obras públicas que requería la construcción de la infraestructura física, que apoyara al Programa Nacional.**

**Dada la necesidad de orientar y regular las obras públicas en el Distrito Federal y encauzar las inversiones del sector privado en apego a una normatividad (Planes, Normas, Reglamentos, Acuerdos), se promulga en 1933, la Primera Ley de Planificación y Zonificación del Distrito Federal y Territorios de la Baja California, a través de la cual se crearon los primeros "Planos Reguladores", elaborados por la Comisión Nacional de Planificación y Zonificación del Distrito Federal. Con las adecuaciones a esta ley en 1936, se crea la Comisión Mixta de Planificación y las autoridades comisionadas para la misma. Esta ley, sigue sufriendo modificaciones hacia 1941, culminando hasta 1971 con una nueva publicación.**

**En 1940 dado el acelerado crecimiento de la población y la demanda de espacio y servicios que esta requería, se modificó el Plano Regulador, a efecto de ordenar y redistribuir el uso del suelo, y así apoyar las inversiones y actividades económicas del Distrito Federal, se crea la Oficina del Plan Regulador de la Ciudad de México, dependencia que se hallaba bajo la responsabilidad de la Dirección de Obras Públicas del Departamento del Distrito Federal. Es la época en que comienza a funcionar una Comisión Consultiva del Distrito Federal, en la que participaban representantes de diferentes sectores sociales y de la ciudadanía (Sindicatos, Cámara de Comercio, colegios profesionales, miembros de la banca y de la industria, profesionales de la arquitectura y la ingeniería). Este ámbito de opinión formado por funcionarios nombrados por atribución por el Jefe del Departamento, tenía únicamente la facultad de expresar sus ideas en materia de planeación y administración urbana.**

**En 1953 se reformó la Ley de Planeación promulgada en 1936, para especificar las funciones y trabajos que le competían en materia de planeación a los organismos creados para ello: Comisión Nacional de Planificación, Comisión Mixta de Planificación y los Comités Ejecutivos de Planificación. Así como los aspectos relativos a la salubridad y al papel que desempeñaba la Ciudad de México a nivel nacional. Esta reglamentación se mantuvo hasta la mitad de la década de los años setentas.**

**Es decir, desde el comienzo del siglo XX y hasta finales de los sesentas, en general el Estado mexicano no contaba con los instrumentos legales que permitieran llevar una adecuada administración del uso del suelo y ordenación urbana del territorio nacional.**

**En 1970 se emite una nueva Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, quedando distribuido el territorio de la Ciudad de México en 16 Delegaciones: Alvaro Obregón, Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Cuajimalpa, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Miguel Hidalgo, Tláhuac, Tlalpan, Venustiano Carranza y Xochimilco. En ese año se creó la Dirección General de Planeación.**

**Por otra parte, en esa década, surgen dos leyes que definen los planes y políticas regidores del desarrollo urbano del Distrito Federal: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal del 30 de diciembre de 1975, publicada en el Diario Oficial el 15 de enero de 1976 (que abroga la Ley de Planificación del Distrito Federal del 30 de diciembre de 1953) y la Ley General de Asentamientos Humanos expedida el 26 de mayo de 1976.**

A partir de estas leyes, se definió una primera versión del Reglamento de Zonificación de la Ciudad y con ella comienza a elaborarse por primera vez un sistema de Administración del Uso del Suelo Urbano partiendo de un sistema de planificación urbana constituido por instrumentos de diferente tipo. Formaron parte de este sistema, el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, emanado del Plan Nacional de Desarrollo Urbano; después a nivel local, se aprueba el Plan de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, del cual surgieron los Planes Parciales de Desarrollo Urbano aplicables para cada una de las 16 Delegaciones del Distrito Federal, y muy en particular la normatividad relativa a las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, ZEDEC.

Por otra parte, en Octubre de 1976 se creó la Comisión de Connurbación del Centro<sup>50</sup>, encargada de preparar una propuesta de planeación territorial para un espacio más amplio que el Distrito Federal, que en su mayoría incluía al Estado de México, representada por el Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS)<sup>51</sup>, en relación con los procesos de poblamiento de los municipios metropolitanos de ese estado con la capital.

En relación con las funciones urbanas, el Departamento del Distrito Federal a partir de la aprobación de su Ley Orgánica del 29 de diciembre de 1978 y su Reglamento Interior del 6 de febrero de 1979, le confirió autoridad en materia de desarrollo urbano, para emprender acciones políticas y administrativas en torno a la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y sus reglamentos, actualización del Registro del Plan Director y programas de remodelación urbana de usos y distribución del suelo.

Estas atribuciones conferidas al Departamento del Distrito Federal son especificadas para sus diversas dependencias en el Reglamento Interior, que establece que a la Dirección General de Planeación le corresponde llevar a cabo el conjunto de actividades relacionadas con el Plan Director del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

El Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PDUDF), fue dado a conocer a finales de 1979 y aprobado el 27 de febrero de 1980. La planeación del Distrito Federal pretendía llegar a niveles territoriales más específicos que los abordados en forma general en el Plan de Desarrollo Urbano de la entidad. Elaborándose así el 13 de diciembre de 1980 los Planes Parciales Delegacionales, cuyo objetivo era definir con mayor precisión los usos del suelo en cada delegación, instrumentos que fueron actualizados el 4 de febrero de 1982 y publicados el 17 de mayo de ese año, incluyendo el sistema de evaluación del Plan Director.

En 1983 se aprobó la nueva Ley de Planeación, en la cual la categoría de Plan quedaba reservada para el Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, además en ese año fue elaborado un programa estratégico de descentralización de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México por parte del Ejecutivo con participación de las autoridades del Distrito Federal y el Estado de México, asimismo se formuló un

---

<sup>50</sup> La Comisión de Conurbación del Centro era Presidida por el Secretario de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, el Jefe del Departamento del Distrito Federal y los Gobernadores de los Estados de Hidalgo, Estado de México, Morelos, Puebla y Tlaxcala, por los Presidentes Municipales de las zonas y los Delegados del Departamento del Distrito Federal.

<sup>51</sup> Esta institución fue creada en 1969 para el Estado de México, se considera como la pionera en materia de planeación y acción gubernamental sobre el uso del suelo urbano, desarrolló en sus primeros años un conjunto de programas basados en la regularización de la tierra y el apoyo a la autoconstrucción, con la ayuda de esta Institución el gobierno estatal utilizó medidas de control para el proceso de incorporación de tierras de origen ejidal a usos urbanos, que eran protagonizados tanto por ejidatarios como por organizaciones políticas. Esta política intentó poner orden y cierta cuota de racionalidad a la especulación inmobiliaria y a las formas tradicionales de clientelismo político.

**Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, (PRUPE), publicado para consulta pública en 1984 y revisado con nueva versión en 1985. Cabe mencionar que este programa propone un modelo integral para la Ciudad de México hacia el año 2000 así como la reestructuración administrativa del Distrito Federal en sectores rurales y urbanos, entre otros puntos.**

**Como resultado de la evaluación al programa mencionado con anterioridad y con motivo principalmente de la catástrofe ocurrida en la capital de nuestro país el 19 y 20 septiembre de 1985, hubo la necesidad de revisar el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cuya versión resumida fue publicada en el Diario Oficial el 16 de julio de 1987, dando lugar a las nuevas versiones de los Programas Parciales Delegacionales, que incluían los procesos para la regularización del suelo y la protección de las zonas de conservación ecológica.**

**La estrategia incorporada a estos programas dentro de la estructura del área de desarrollo urbano, consideraba a las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, como aquéllas que por sus características especiales y muy particulares, deben sujetarse a una zonificación y reglamentación de desarrollo controlado.**

**Con base a lo anterior, siguiendo el tema de estudio, es importante señalar que hasta el 15 de enero y 14 septiembre de 1992, es cuando se publican los acuerdos de las ZEDEC (Zonas Especiales de Desarrollo Controlado), para las colonias Polanco y Lomas de Chapultepec, estando vigente todavía la normatividad establecida en 1987 en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo y partiendo de un esquema general, procederemos a mencionar los ordenamientos aplicables hasta este año en materia de uso del suelo para la Ciudad de México.**

## **II. LEGISLACION GENERAL**

### **1. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

**El marco jurídico para la Administración del Uso del Suelo en el Distrito Federal, tiene su máximo fundamento legal en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos artículos 27, 73 y 155, y específicamente con la creación del Departamento del Distrito Federal el 31 de diciembre de 1928.**

#### **ARTICULO 27**

**"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; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico;..."**

## **ARTICULO 73**

“El Congreso tiene facultad:

**XIXX-C . 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 3o. del artículo 27 de esta Constitución”**

## **ARTICULO 115.**

“Los Estados adoptarán para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio Libre conforme a las bases siguientes:

**V. Los Municipios, en los 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 vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones, y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas. Para tal efecto y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, se expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.**

**VI. Cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más 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.**

La legislación antes descrita, demuestra el carácter centralista del Estado mexicano para regular los asentamientos humanos y proporcionar las leyes para el desarrollo urbano, estatal, federal o municipal, así como la necesidad de hacer partícipes a los tres niveles de gobierno en la planeación de sus respectivas entidades incluyendo al Distrito Federal”.

## **2. LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL**

**Artículo 1o.- La presente Ley establece las bases de organización de la Administración Pública federal, centralizada y paraestatal.**

**La Presidencia de la República, las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, integran la Administración Pública Centralizada.**

**Artículo 5o.- El gobierno del Distrito Federal estará a cargo del Presidente de la República, quien lo ejercerá por conducto del Jefe del Departamento del Distrito Federal, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica correspondiente.**



**Artículo 44.-** Al Departamento del Distrito Federal, corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

**I.** Atender lo relacionado con el gobierno de dicha entidad en los términos de su Ley Orgánica, y

**II.** Los demás que le atribuyan expresamente las leyes y reglamentos.

### **3. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS**

Las disposiciones de esta Ley, se dice en ella, son de orden público y de interés social y tienen por objeto principalmente la concurrencia de los municipios, de las entidades federativas y de la Federación, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios.

Los aspectos básicos de la Ley en materia urbana, son los siguientes: a) favorecer la desconcentración urbana, impulsando el crecimiento de las ciudades intermedias; b) crear un sistema urbano nacional equilibrado y en el cual se distribuyan equitativamente los costos y beneficios del crecimiento urbano; c) lograr una mayor participación ciudadana en la solución de los problemas urbanos y d) regular el mercado de terrenos y viviendas destinadas a la vivienda popular.

Sin embargo, esta ley motivó la participación de la sociedad en los procesos de decisión de gobierno, al añadir que "la población participará en la elaboración y ejecución de los planes y programas orientados a la ordenación de los asentamientos humanos mediante el esfuerzo coordinado de los Municipios, de las Entidades Federativas y de la Federación", es decir, a través de la propia estructura de gobierno.

La primera versión de esta Ley, presentaba algunas deficiencias: no definía cuales eran las ciudades intermedias, qué es un centro de población, tampoco mencionaba los instrumentos y medidas para lograr una distribución "equitativa" de los costos y beneficios del desarrollo urbano o cómo se lograría la participación ciudadana. No se establecen los alcances de la regulación del mercado de terrenos y de la vivienda popular. No se especificaba la relación entre el desarrollo económico-social con esta Ley, no se mencionaba la situación del agro-mexicano, ni ninguna alternativa para afrontar la situación de los asentamientos rurales, entre otros puntos.

Motivo por el cual esta Ley fue revisada en varias ocasiones. A principios de 1984, la Ley fue reformada a fin de incorporar regulaciones respecto de la tierra para el desarrollo urbano y la vivienda, así como para adecuarla a las disposiciones del artículo 115 constitucional, en el marco del sistema nacional de planeación democrática.

Posteriormente en 1993, la H. Cámara de Diputados en Coordinación con la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), promovió su actualización. La nueva Ley General de Asentamientos Humanos dispone de los mecanismos para realizar una planeación que permita que las ciudades medias y pequeñas, se constituyan en centros de impulso tendientes a constituir un equilibrado y armónico desarrollo regional, con la participación de todos los estados y municipios del país.

**La nueva Ley General de Asentamientos Humanos fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993. Esta integrada por nueve capítulos, 60 artículos y 4 transitorios. Los capítulos se distribuyen de la siguiente manera: Disposiciones Generales; De la Concurrencia y Coordinación de Autoridades; De la Planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población; De las Conurbaciones; De las Regulaciones a la Propiedad en los Centros de Población; De las Reservas Territoriales; De la Participación Social; Del Fomento al Desarrollo Urbano y del Control del Desarrollo Urbano.**

**A continuación se mencionarán algunos de los conceptos normativos de la Administración del Uso del Suelo contenidos en los capítulos de esta Ley.**

**Capítulo Primero: Disposiciones Generales  
Del artículo 1o. al 5o.**

**Artículo 1o.- 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;**

**Artículo 2o.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:**

- I. Administración Pública Federal.- las dependencias y entidades a que se refiere el artículo 1o. de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal;**
- II. Asentamiento humano: establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;**
- III. 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;**
- IV. Conurbación: la continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población;**
- V. Conservación: la acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyen sus valores históricos y culturales;**

**VI. Crecimiento:** la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;

**VII. Desarrollo Regional:** el proceso de crecimiento económico en un territorio determinado, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

**VIII. Desarrollo Urbano:** el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

**IX. Destinos:** los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.

**XI. Fundación:** la acción de establecer un asentamiento humano;

**XV. Provisiones:** las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

**XVI. Reservas:** las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;

**XIX. Usos;** los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población;

**XX. Zona metropolitana:** el espacio territorial de influencia dominante de un centro de población, y

**XXI. Zonificación:** la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

**Artículo 3o.-** El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural mediante:

**X. La creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación;**

**XI. La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;**

**XV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población;**

**XVI. La regulación del mercado de los terrenos y el de la vivienda de interés social y popular;**

**XVIII. La participación social en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos;**

**Artículo 4o.-** En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considera de interés público y de beneficio social la

**determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano.**

**Artículo 5o. Se considera de utilidad pública:**

**I. La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;**

**II. La ejecución de planes o programas de desarrollo urbano;**

**III. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;**

**Capítulo Segundo: De la concurrencia y coordinación de autoridades.**

**Del Artículo 6o. al 10.**

**Artículo 6o.- Las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

**Artículo 7o.- Corresponden a la Federación a través de la Secretaría de Desarrollo Social, las siguientes atribuciones:**

**I. Proyectar y coordinar la planeación del desarrollo regional, con la participación que corresponda a los gobiernos estatales y municipales;**

**IV. Elaborar, apoyar y ejecutar programas para el establecimiento de provisiones y reservas territoriales para el adecuado desarrollo de los centros de población, en coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes y los gobiernos estatales y municipales, y con la participación de los sectores social y privado;**

**VII. Formular y ejecutar el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, así como promover, controlar y evaluar su cumplimiento;**

**XIV. Participar en la ordenación y regulación de zonas conurbadas de centros de población ubicados en el territorio de dos o más entidades federativas;**

**Artículo 8o. Corresponden a las entidades federativas, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:**

**I. Legislar en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

**II. Formular, aprobar y administrar el programa estatal de desarrollo urbano, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;**

**VI. Coordinarse con la Federación, con otras entidades federativas y con sus municipios, para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;**

**VIII. Participar, conforme a la legislación federal y local, en la constitución y administración de reservas territoriales, la regulación de la tenencia de la tierra urbana, la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como en la protección del patrimonio cultural y del equilibrio ecológico de los centros de población;**

**X. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la administración de la planeación del desarrollo urbano;**

**XI. Coadyuvar con la Federación en el cumplimiento del programa nacional de desarrollo urbano.**

**Artículo 9o. Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:**

**I. Formular, aprobar y administrar los planes y programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos se deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;**

**II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;**

**X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de usos, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;**

**XI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo y las reservas, usos y destinos de áreas y predios.**

**XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes y programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local.**

**XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano;**

**Capítulo Tercero: De la Planeación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de la población.  
Del artículo 11 al 19**

**Artículo 11.- La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política sectorial que coadyuva al logro de los objetivos de los planes nacional, estatales y municipales de desarrollo;**

**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 conurbadas;**

**IV. Los planes 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.**

**Artículo 13.- El Programa Nacional de Desarrollo Urbano, en su carácter sectorial, se sujetará a las previsiones del Plan Nacional de Desarrollo, y contendrá:**

**I: El diagnóstico de la situación de los asentamientos humanos en el territorio nacional, sus causas y consecuencias;**

**IV.- La estrategia general aplicable al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y al desarrollo urbano de los centros de población;**

**VII.- Las políticas generales para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;**

**Artículo 16.- La legislación estatal de desarrollo urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes y programas de desarrollo urbano.**

**Capítulo Cuarto: De las Conurbaciones**

**Del artículo 20 al 26.**

**Artículo 20.- Cuando dos o más centros de población situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad física y 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 fenómeno de conurbación de referencia, con apego a lo dispuesto en esta Ley.**

**Artículo 25.- Una vez aprobados los programas de ordenación de zonas conurbadas por las comisiones de conurbación, los municipios respectivos en el ámbito de sus jurisdicciones, determinarán en los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes, las reservas, usos y destinos de áreas y predios.**

**Capítulo Quinto: De las Regulaciones a la Propiedad en los Centros de Población.  
Del artículo 27 al 39.**

**Artículo 27.-** 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, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.

**Artículo 28.-** Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las tierras agrícolas y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

**Artículo 31.-** Los planes o programas municipales de desarrollo urbano, señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y establecerán la zonificación correspondiente. En caso de que el Ayuntamiento expida el programa de desarrollo urbano del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la zonificación aplicable, se contendrán en este programa.

**Artículo 32.-** La legislación estatal de desarrollo urbano señalará los requisitos y alcances de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y establecerá las disposiciones para:

I. La asignación de usos y destinos compatibles;

II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano;

VII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

**Artículo 33.-** Para la ejecución de acciones de conservación y mejoramiento de los centros de población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal de desarrollo urbano establecerá las disposiciones para:

II. La proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios urbanos y las actividades productivas;

IV. El reordenamiento, renovación o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;

**Artículo 35.-** A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

**La zonificación deberá establecerse en los planes y programas de desarrollo urbano respectivos, en la que se determinarán:**

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;**
- II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;**
- III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados.**
- IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;**
- V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;**
- VI. Las densidades de población y de construcción;**
- VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública.**
- VIII. Las Zonas de Desarrollo Controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos.**
- IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;**
- X. Las reservas para la expansión de los centros de población, y**
- XI. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.**

**Artículo 36.- En las disposiciones jurídicas locales se preverán los casos en los que no se requerirán o se simplificarán las autorizaciones, permisos y licencias para el uso del suelo urbano, construcciones, subdivisiones de terrenos y demás trámites administrativos conexos a los antes señalados, tomando en cuenta lo dispuesto en los planes o programas de desarrollo urbano y en las normas, criterios y zonificación que de éstos se deriven.**

**Artículo 37.- Los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto.**

**En el caso de que las zonas o predios no sean utilizados conforme al destino previsto en los términos de la fracción IX, del artículo 2o. de esta Ley; en un plazo de 5 años a partir de la entrada en vigor del plan o programa de desarrollo urbano respectivo, dicho destino quedará sin efectos y el inmueble podrá ser utilizado en usos compatibles con los asignados para la zona de que se trate, de acuerdo a la modificación que en su caso, se haga al plan o programa.**

**Capítulo Sexto: De las Reservas Territoriales  
Del artículo 40 al 47**



**Artículo 40.-** La Federación, las entidades federativas y los municipios llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda con objeto de:

**I.** Establecer una política integral del suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda.

**II.** Evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda.

**III.** Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda, preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos.

**IV.** Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes o programas de desarrollo urbano.

**V.** Garantizar el cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano.

**Artículo 41.-** Para los efectos del artículo anterior, la Federación por conducto de la Secretaría de Desarrollo Social, suscribirá acuerdo de coordinación con las entidades de la Administración Pública Federal, las entidades federativas y los municipios y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán:

**I.** Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, conforme a lo previsto en los planes o programas en la materia;

**IV.** Los criterios para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;

**V.-** Los mecanismos para articular la utilización de suelo y reservas territoriales o, en su caso, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, con la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

**Artículo 44.-** En los casos de suelo y reservas territoriales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de interés social y popular, provenientes del dominio federal, la enajenación de predios que realicen la Federación, las entidades de la Administración Pública Federal, los estados y los municipios, o sus entidades paraestatales, estará sujeta a la legislación aplicable en materia de vivienda.

**Artículo 45.-** La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las siguientes disposiciones:

**I.** Deberá derivarse como una acción de mejoramiento urbano, conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;

**Artículo 47.-** Las entidades federativas y los municipios tendrán en los términos de las leyes federales y locales correspondientes, el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano;

**Capítulo Séptimo: De la Participación Social**  
**Del artículo 48 al 50**

**Artículo 49.- La participación social en materia de asentamientos humanos comprenderá:**

**I. La formulación, modificación, evaluación y vigilancia del cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano, en los términos de los artículos 16 y 57 de esta Ley;**

**II. La determinación y control de la zonificación, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población;**

**Capítulo Octavo: Del Fomento del Desarrollo Urbano**  
**Artículos 51 y 52**

**Artículo 51.- La Federación, las entidades federativas y los municipios fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:**

**I. La aplicación de los planes y programas de desarrollo urbano;**

**X. La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas locales en materia de desarrollo urbano;**

**Capítulo Noveno: Del Control del Desarrollo Urbano**  
**Del artículo 53 al 60.**

**Artículo 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 de desarrollo urbano.**

**Artículo 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 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.**

#### **4. LEY DE PLANEACION.**

Como principio general de esta Ley se expresa el fortalecimiento en la capacidad de los tres órdenes de gobierno, federal, estatal y municipal para conducir la planeación del desarrollo de sus distintos ámbitos. Destacando que el Sistema de Planeación se integra por todas aquellas dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y las representaciones de los grupos sociales que participan en las actividades de planeación, vinculadas a través de: los responsables de cada dependencia o entidad, las unidades de planeación de las mismas, las comisiones intersecretariales que se establezcan y los mecanismos de participación entre otros.

**La Ley de Planeación consta de 7 capítulos y 5 artículos transitorios, y en materia de administración de uso del suelo, se indica:**

**Artículo 1o.-** Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer:

**I. Las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación nacional del desarrollo y encauzar, en función de ésta, las actividades de la Administración Pública Federal;**

**Artículo 3o.** Para los efectos de esta Ley, se entiende por Planeación Nacional del Desarrollo, la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política y cultural, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la Ley establecen.

Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados.

**Artículo 9o.-** Las dependencias de la administración pública centralizada deberán planear y conducir sus actividades con sujeción a los objetivos y prioridades de la planeación nacional del desarrollo.

**Artículo 12.-** Los aspectos de la Planeación Nacional del Desarrollo que correspondan a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, se llevarán a cabo, en los términos de esta Ley, mediante el Sistema Nacional de Planeación Democrática.

Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal formarán parte del Sistema, a través de las unidades administrativas que tengan asignadas las funciones de planeación dentro de las propias dependencias y entidades

**Artículo 13.-** Las disposiciones reglamentarias de esta ley, establecerán las normas de organización y funcionamiento del sistema nacional de planeación democrática y el proceso de planeación a que deberán sujetarse las actividades conducentes a la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas a que se refiere este ordenamiento;

**Artículo 16.-** Las dependencias de la Administración Pública Federal les corresponde:

**I. Intervenir respecto de las materias que les competan, en la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo;**

**Artículo 20.-** En el ámbito del sistema de planeación democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley;

**Capítulo Cuarto: Plan y Programas.**

**Artículo 21.-** El Plan Nacional de Desarrollo precisará los objetivos nacionales, estrategias y prioridades del desarrollo integral del país, contendrá previsiones sobre los recursos que serán

asignados a tales fines, determinará los instrumentos y responsables de su ejecución, establecerá los lineamientos de política de carácter global, sectorial y regional; sus previsiones se referirán al conjunto de la actividad económica y social, y se regirá el contenido de los programas que se generen en el Sistema Nacional de Planeación Democrática.

La categoría de Plan queda reservada al Plan Nacional de Desarrollo.

**Artículo 22.-** El Plan indicará los programas sectoriales, institucionales, regionales y especiales...

Dentro de los programas sectoriales, cabe mencionar el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, que sería el documento normativo, base de la administración del uso del suelo.

### **III. LEGISLACION PARTICULAR**

#### **1. LEY ORGANICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.**

**Artículo 10.-** La presente Ley tiene por objeto establecer la organización de la Administración Pública del Departamento del Distrito Federal, y asignar las facultades para el despacho de los asuntos del orden administrativo a cargo del Jefe del Departamento del Distrito Federal, a los órganos centrales, desconcentrados y paraestatales, conforme a las bases establecidas conforme al estatuto de gobierno del Distrito Federal.

**Artículo 30.** El Jefe del Departamento del Distrito Federal, podrá convocar a reuniones de Secretarios y demás servidores públicos, cuando se trate de definir o evaluar la política de gobierno del Distrito Federal en materias que sean de la competencia de éstos o de varias dependencias o entidades de la Administración Pública del Departamento del Distrito Federal.

**Artículo 13.-** El Jefe del Departamento del Distrito Federal, se auxiliará en el ejercicio de sus atribuciones, que comprende el estudio, planeación y despacho de los negocios del orden administrativo, en los términos de esta Ley de las siguientes:

#### **III. Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica;**

**Artículo 14.-** Los titulares de las Secretarías, Coordinaciones, de la Oficialía Mayor y de la Contraloría General, tendrán las siguientes atribuciones:

**I.** Acordar con el Jefe del Departamento del Distrito Federal, el despacho de los asuntos encomendados a las dependencias adscritas a su ámbito de competencia.

**II.** Someter a la aprobación del Jefe del Departamento del Distrito Federal, los proyectos de leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y órdenes; y vigilar que se cumplan una vez aprobados.

**Artículo 15.-** Al frente de cada Secretaría o Coordinación, habrá un Secretario o Coordinador, quien para el despacho de los asuntos de su competencia, se auxiliará por los Subsecretarios, Directores

Generales, Directores de Area, Subdirectores y Jefes de Unidad Departamental, así como por los demás servidores públicos que se establezcan en el Reglamento Interior.

Artículo 16.- El Jefe del Departamento del Distrito Federal, podrá constituir Comisiones Intersecretariales para el despacho de los asuntos en que deban intervenir varios organismos. Los Acuerdos de creación, serán publicados en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Artículo 20.- Al Departamento del Distrito Federal corresponde el despacho de los siguientes asuntos en materia de obras y servicios:

VII. Establecer las políticas del Departamento del Distrito Federal en materia de planificación cuidando de la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del propio Distrito Federal y sus Reglamentos, intentando las acciones judiciales y administrativas procedentes en caso de ocupación ilegal de predios; promover la regeneración de las colonias populares; elaborar y ejecutar programas de habitación y de fraccionamientos de acuerdo a su presupuesto o en colaboración con las instituciones del sector público y privado y la regularización y rehabilitación de las colonias y zonas urbanas.

VIII. Llevar y mantener actualizado el Registro del Plan Director conforme a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del propio Distrito Federal;

## **2. LEY ORGANICA DE LA ASAMBLEA DE REPRESENTANTES DEL DISTRITO FEDERAL**

Artículo 7o.- La Asamblea tiene facultades para dictar los bandos, ordenanzas y reglamentos de policía y buen gobierno para el Distrito Federal, en las siguientes materias:

XI. Uso del Suelo;

## **3. LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL**

El 30 de diciembre de 1975 fue aprobada la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, siendo Presidente de los Estados Unidos Mexicanos el Lic. Luis Echeverría Alvarez y Jefe del Departamento del Distrito Federal el Lic. Octavio Santíes. Constituyendo en la actualidad el instrumento jurídico más importantes en la ordenación y regulación del desarrollo urbano de la capital.

Esta Ley le otorga a las autoridades del Departamento del Distrito Federal, DDF, la facultad de organizar las acciones del gobierno y del público en general, respecto a las inversiones y obras públicas que se realicen en la ciudad. Además establece la base legal para elaborar planes de desarrollo urbano y darles obligatoriedad operativa.

Dicha Ley, resulta de la imperiosa necesidad de contar con un instrumento normativo que pudiera ordenar y regular las obras que en forma aislada y sin cuidado, se realizaban en diferentes partes de la

capital. Teniendo como antecedente inmediato, el crecimiento desordenado del territorio nacional a partir de 1940, cuando se eleva el número de población y emigración a la ciudad, ocasionando asentamientos irregulares esencialmente en la periferia, desprovistos de equipamiento y servicios, creando ciudades perdidas, barrios con viviendas improvisadas, paracaidismo, así como un desorden en los usos del suelo comerciales y de servicios.

El 26 de diciembre de 1981, se reforman algunos artículos de esta Ley, bajo el gobierno del Lic. José López Portillo siendo Jefe del Departamento del Distrito Federal el Profr. Hank González. Definiendo al Plan Director para el Desarrollo Urbano, como el conjunto de disposiciones y normas para orientar los destinos, usos y reservas del territorio del Distrito Federal y mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de desarrollo urbano y de conservación ecológica, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, consta de 94 artículos contenidos en V capítulos: Disposiciones Generales, De la Planeación Urbana; Régimen del Territorio y Ordenamiento de los Sistemas Urbanos; De la Preservación del Patrimonio Cultural y De las Medidas de Seguridad y de las Sanciones.

#### **Capítulo I: Disposiciones Generales**

**Del artículo 1 al 12.**

**Artículo 1.-** La presente Ley tiene por objeto ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal, la conservación y mejoramiento de su territorio, establecer las normas conforme a las que el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques, y los demás que le confiera este ordenamiento.

**Artículo 2.-** Se declara de utilidad pública e interés social las acciones de planear y ordenar los usos, destinos y reservas de su territorio y el desarrollo urbano del Distrito Federal.

**Artículo 3.-** La ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Distrito Federal, tenderá a:

II. Lograr la distribución equilibrada de la población en el territorio.

III. Mejorar las condiciones de vida población rural y urbana.

VII. Distribuir equitativamente los beneficios y cargas de proceso del desarrollo urbano.

**Artículo 4.-** La presente Ley es aplicable en el territorio del Distrito Federal demarcado en el Artículo 13 de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal.

**Artículo 5.-** El Departamento del Distrito Federal será la autoridad competente para planear y ordenar los destinos, usos y reservas de los elementos de su territorio y el desarrollo urbano del mismo.

**Artículo 6.-** El Departamento del Distrito Federal, para realizar las funciones asignadas en el artículo anterior, podrá:

I. Integrar el Plan Director para el Desarrollo Urbano;

**II. Determinar los destinos, usos y reservas de tierras y sus construcciones;**

**III. Aplicar las modalidades a la propiedad que imponga esta Ley y demás disposiciones legales relativas;**

**IV. Ejecutar las obras para el desarrollo urbano;**

**VI. Dictar y tomar las medidas necesarias para evitar la especulación excesiva de los terrenos;**

**XIII. Aplicar y hacer cumplir la presente Ley y las demás disposiciones que regulen la materia;**

**XIV. Inscribir en el Registro del Plan Director y enviar para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, todas aquellas resoluciones que de acuerdo con esta Ley, así lo ameriten;**

**Artículo 7.-** Los destinos, usos y reservas del territorio y de las construcciones, establecidos conforme a las disposiciones de esta Ley, serán obligatorios para los propietarios y poseedores de los bienes inmuebles, independientemente del régimen legal que los regule.

**Artículo 8.-** La determinación de los destinos, usos y reservas de tierras, aguas y bosques, son inherentes a la utilidad pública y el interés social, que caracteriza la naturaleza jurídica del derecho de propiedad, de acuerdo con lo previsto en el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional y con el artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

**Artículo 9.-** El derecho de propiedad, el de posesión, o cualquier otro derecho derivado de la tenencia de predios, serán ejercidos de conformidad con las limitaciones y modalidades previstas en la presente Ley y de acuerdo con los correspondientes destinos, usos y reservas de tierras, aguas y bosques que se expidan.

**Artículo 10.-** Todos los contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los predios, deberán contener las cláusulas correspondientes a su utilización, por lo que su, no inclusión, o el ser incluidas en contravención a lo señalado en el Plan Director o en las declaratorias de destinos, usos y reservas establecidas, producirán su nulidad.

**Artículo 11.-** Los Notarios sólo podrán dar fe y extender escrituras públicas de los actos, contratos o convenios señalados en el artículo anterior, previa comprobación de que las cláusulas relativas a la utilización de los predios coincidan con los destinos, usos y reservas y planes inscritos en el Registro del Plan Director y en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

## **Capítulo II. De la Planeación Urbana**

### **Sección Primera: Del Plan Director**

**Del artículo 13 al 20.**

**Artículo 13.-** La planeación del desarrollo urbano del territorio estará a cargo del Jefe del Departamento del Distrito Federal, quien para el caso, se sujetará a lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 14.** El Plan Director para el desarrollo urbano, es el conjunto de reglamentos, normas, técnicas o disposiciones relativas para ordenar los destinos, usos y reservas del territorio del Distrito Federal y del mejor funcionamiento y organización de sus espacios urbanizados.

**Artículo 15.-** El Plan Director contendrá:

**I:** Las determinaciones relativas a:

a) Los destinos, usos y reservas del territorio del Distrito Federal, para lo cual se clasificará en áreas y zonas de acuerdo con sus características, aprovechamiento de los predios y condiciones generales;

g) Las zonas, edificaciones o elementos que formen el patrimonio cultural urbano, para preservarlo y asignarle un uso conveniente;

f) Las zonas y edificaciones que deben ser mejoradas;

**Artículo 16.-** El Plan Director tendrá como referencia la planeación nacional, regional y metropolitana y como elementos informativos complementarios los estudios relativos a:

**IV.** Los elementos de acondicionamiento del espacio urbano, principalmente de la infraestructura, equipo, servicios y traslados.

**Artículo 18.-** El Plan Director estará dividido en:

**I.** Un Plan General en que se determinen los objetivos, estrategias, procedimientos y programas fundamentales a corto, mediano y largo plazo, que regirán el funcionamiento y desarrollo urbano del Distrito Federal, condicionados al bienestar socioeconómico nacional y dependientes de él;

**II.** Los Planes Parciales que resulten necesarios;

**III.** El sistema a seguir para evaluar los resultados del Plan General, así como de los Planes Parciales;

**Sección Segunda: Del Plan General**

**Del artículo 21 al 23**

Contiene los requisitos que deberán utilizarse para la formulación, aprobación, modificación y publicación del Plan General; los estudios y proyectos contenidos en él, así como la autoridad formuladora del Plan a la Dirección General de Planificación y como la aprobadora al Jefe del Departamento del Distrito Federal.

**Sección Tercera: De los Planes Parciales**

**Del artículo 24 al 32**

**Artículo 29.-** A partir de la fecha en que se inscriba en el Registro del Plan Director un Plan Parcial, el Departamento del Distrito Federal sólo podrá expedir licencias de construcción, reconstrucción,



**ampliación o cualesquiera otras relacionadas con predios que resulten afectados, si las correspondientes solicitudes están de acuerdo con el Plan.**

**Sección Cuarta: De la Comisión de Operación Económica del Plan Director  
Del artículo 33 al 35**

**Se refiere al establecimiento auxiliador del Jefe del Departamento del Distrito Federal: la creación e integración de la Comisión Económica del Plan Director y sus atribuciones.**

**Artículo 40.- El Departamento del Distrito Federal supervisará la ejecución de los proyectos de desarrollo urbano y vigilará en todo momento que las obras y demás actividades estén de acuerdo con los lineamientos señalados en el proyecto de que se trate.**

**Capítulo III. Régimen del Territorio y Ordenamiento de los Sistemas Urbanos.  
Sección Primera: Destinos, Usos y Reservas del Territorio  
Del artículo 41 al 55**

**Artículo 41.- El Departamento del Distrito Federal determinará en el Plan Director los destinos, usos y reservas de los predios de su territorio, así como el de las correspondientes construcciones.**

**Artículo 43.- El Reglamento, el Plan Director y sus programas, señalarán los derechos y los deberes que correspondan en lo general a los habitantes del Distrito Federal, en relación al régimen de ordenación de los asentamientos humanos.**

**Artículo 44.- El Departamento del Distrito Federal sólo otorgará licencias y autorizaciones que estén de acuerdo con las determinaciones de destinos, usos y reservas del Plan Director.**

**Artículo 45.- Para los efectos de esta ley, se entiende por:**

- I: Destinos.- Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas áreas o predios.**
- II. Usos.- Los fines particulares a que se podrá dedicar determinadas áreas o predios; y**
- III. Reservas.- Las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de un centro de población.**

**Artículo 46.- Para efecto de ordenar el desarrollo urbano, el territorio del Distrito se clasifica en:**

- I. Areas de desarrollo urbano; y**
- II. Areas de conservación ecológica, constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación del medio ambiente.**

**Artículo 47.- Son áreas de desarrollo urbano, aquellas que por sus características naturales y por las posibilidades de dotarlas de infraestructura y servicios se determinen como factibles de aprovechamiento urbano.**

Estas áreas se integran por:

**I. Zonas urbanizadas.-** Aquellas ocupadas actualmente por asentamientos humanos que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos o que con las debidas autorizaciones se encuentran en proceso de incorporación;

**II. Zonas de reserva.-** Aquellas cuyo objeto es el futuro crecimiento de la ciudad, y

**III. Zonas de amortiguamiento.-** Aquéllas que deben sujetarse a características de desarrollo que permitan una adecuada transición con las zonas dedicadas a la conservación.

**Artículo 48.-** El mejoramiento se obtendrá por la acción tendiente a reordenar y renovar los centros de población, mediante el más adecuado aprovechamiento de sus elementos materiales integrantes y los que sean necesarios.

**Artículo 49.-** La conservación de los centros de población se alcanzará por la acción tendiente a mantener:

**I. El equilibrio ecológico;**

**II. El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general todo aquello que corresponda a su acervo histórico y cultural, de conformidad con las leyes vigentes.**

**Artículo 50.-** Con base en los estudios del Plan Director, el Departamento del Distrito Federal puede declarar espacios dedicados a la conservación aquellas áreas o predios que lo ameriten por su ubicación, extensión, calidad o por la influencia que tengan en el medio ambiente y en la organización del territorio.

**Artículo 51.-** Se consideran espacios destinados a la conservación:

**I. Los que por sus características y aptitudes naturales, como la existencia en ellos de bosques, praderas, mantos acuíferos y otros elementos que sean condicionantes del equilibrio ecológico;**

**II. Los dedicados en forma habitual y adecuada a las actividades agropecuarias;**

**III. Las áreas abiertas, los promontorios, los cerros, las colinas y elevaciones o depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio de la ciudad;**

**IV. Los aéreos cuyo uso pueda efectuar el paisaje urbano, y**

**V. Las zonas cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones o aprovechamientos de cualquier género, que representen peligros permanentes o accidentales para los asentamientos humanos.**

**Artículo 53.-** Las declaratorias que determinen las zonas que dentro del área de desarrollo urbano se constituyan como reserva o deban sujetarse a características especiales de desarrollo, así como los espacios dedicados al mejoramiento y las áreas dedicadas a la conservación contendrá cuando menos:

**I. La demarcación;**

**II. Las características y condiciones del área;**

**III. Las limitaciones de uso;**

**IV. La duración;**

**Se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro del Plan Director y, en su caso, en los demás que corresponda.**

**Artículo 54.- Los predios de las zonas incluidas en el artículo anterior, se podrán utilizar en forma compatible con su destino o uso previsto, hasta la fecha señalada, en que deberán aplicarse dichos predios a los usos y destinos que la autoridad haya determinado.**

**Artículo 55.- El valor catastral de los predios situados en zonas declaradas de reserva territorial o sujetas a conservación o mejoramiento, se mantendrá igual al del momento en que se hizo la declaratoria respectiva y durará mientras esta última persista.**

**Sección Tercera: De la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos.**

**Artículo 59.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por fusión la unión en un sólo predio de dos o más terrenos colindantes.**

**Artículo 60.- Se entiende por subdivisión o relotificación, la partición de un terreno, que no requiera del trazo de una o más vías públicas.**

**Artículo 61.- Se entiende por fraccionamiento la división de un terreno en lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas.**

**Artículo 62.- Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos se tomarán en cuenta y contendrán los siguientes aspectos:**

**I. Las zonas en que se permiten;**

**Artículo 65.- La autorización de fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos, se dará siempre y cuando no se afecten:**

**I. Zonas arboladas;**

**II Zonas de valores naturales y urbanos;**

**III. Zonas monumentales históricas;**

**IV. Las medidas del lote tipo autorizada en la zona; y,**

## V. El equilibrio de la densidad de población.

Artículo 79.- Las zonas deterioradas física y funcionalmente, en forma total o parcial, podrán ser declaradas por el Departamento del Distrito Federal espacios dedicados al mejoramiento; con el fin de ordenarlos, renovarlos o protegerlos y lograr el mejor aprovechamiento de su ubicación, infraestructura, suelo y elementos de acondicionamiento del espacio, integrándolas al adecuado desarrollo urbano, particularmente en beneficio de los habitantes de dichas zonas.

Artículo 87.- La ordenación del desarrollo urbano del Distrito Federal, tenderá a la conservación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México.

Artículo 88.- Para la conservación del patrimonio a que se refiere el artículo anterior, el Plan Director y los Reglamentos de esta Ley, considerarán las medidas y disposiciones que afecten el menoscabo o la degradación de dicho patrimonio, estableciendo disposiciones que reduzcan el empleo de idiomas, giros, modismos extranjeros y que excluyan la adopción de estilos arquitectónicos deformantes de los valores tradicionales de la ciudad.

Artículo 89.- El Departamento del Distrito Federal tendrá a su cargo, la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de sus Reglamentos, así como la adopción y ejecución de las medidas de seguridad e imposición de sanciones.

## **4. LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCION PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL Y DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL PARA 1993**

Se incluyó como apartado especial, el correspondiente a los aspectos impositivos, toda vez que éstos pueden ser utilizados como un instrumento más, que apoye las políticas y estrategias de desarrollo urbano y en particular las relativas al uso del suelo. También es un instrumento de redistribución , a través de esquemas de imposición cruzada, ésto es, impuestos más altos en las zonas residenciales e impuestos más bajos en las zonas populares y viceversa, para una mayor inversión en obras públicas en las zonas populares y menor en las residenciales.

Por otra parte, este tipo de instrumentos permite otorgar incentivos tributarios a los usos que el Programa de Desarrollo Urbano Delegacional pretenda se ubiquen en lugares específicos, o también elevar la carga tributaria de aquéllos usos que no son deseables en ciertas zonas.

Esta Ley contiene los valores unitarios de suelo y construcción, a través de los cuales se determinará el valor catastral y el pago de impuesto predial para al año de 1993, distribuido en 155 artículos contenidos en varios capítulos de los 6 Títulos que la integran: Disposiciones Generales; De los Impuestos; De las Contribuciones y Mejoras; De los Derechos; De las Infracciones y de los Delitos; y De los Recursos Administrativos.

## **Título I. Disposiciones Generales**

**Artículo 10.-** Las personas físicas y las morales están obligadas a al pago de las contribuciones y aprovechamientos establecidos en esta Ley, conforme a las disposiciones previstas en ella, en las leyes respectivas y, en su defecto, por las del Código Fiscal de la Federación.

## **Título II.. De los Impuestos**

### **Capítulo I. Del Impuesto Predial.**

**Artículo 17.-** Están obligadas al pago del impuesto predial establecido en este capítulo las personas físicas y las morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero. Los poseedores también estarán obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que posean, cuando no se conozca al propietario o el derecho de propiedad sea controvertible.

Los propietarios de los bienes a que se refiere el párrafo anterior y en su caso, los poseedores, deberán determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aún en el caso de que se encuentren exentos del pago del impuesto predial.

**Artículo 18.-** La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:

I. A través de la determinación del valor real del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas e instalaciones especiales, aún cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada en los términos del artículo 14 de esta Ley.

La base del impuesto predial determinada mediante el avalúo directo a que se refiere el párrafo anterior, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes, siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquél en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 19 de esta Ley.

Sin embargo, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando a los mismos valores unitarios a que se refiere el artículo 19 de esta Ley.

**Artículo 19.-** Para los efectos de lo establecido en los párrafos segundo y tercero de la fracción I del artículo 18 de esta Ley, el Congreso de la Unión emitirá la relación de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, e instalaciones especiales de tipo común, que servirán de base a los contribuyentes para determinar el valor catastral de sus inmuebles y el impuesto predial a su cargo..

Dichos valores unitarios atenderán a circunstancias tales como los predios del mercado del suelo y de las construcciones en el Distrito Federal, así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndolos a colonias catastrales de condiciones homogéneas.

**El Congreso de la Unión en la Ley de Ingresos del Departamento del Distrito Federal podrá establecer factores de actualización de los valores unitarios para cada colonia catastral o modificar la configuración y número de las mismas.**

**En caso de que para un año de calendario el Congreso de la Unión no emita los factores de actualización señalados, los valores unitarios que se encuentren vigentes al 31 de diciembre del año anterior, se actualizarán a partir del 1o. de enero, con base en los Índices Nacionales de Precios al Consumidor, emitidos por el Banco de México para el mes de noviembre de los dos años anteriores al ejercicio fiscal en que deban actualizarse los valores unitarios, dividiendo el más reciente de ellos entre el anterior, para aplicar su resultado como factor de ajuste.**

**Tratándose de inmuebles cuya región, manzana y valores unitarios de suelo no se encuentran contenidos en la relación respectiva a que se refiere el primer párrafo de este artículo, los contribuyentes podrán considerar como valor del metro cuadrado del suelo, el que les proponga la autoridad, previa solicitud que al efecto formulen o el que determinen a través de la práctica del avalúo conforme a la opción prevista en el artículo 18 de esta Ley.**

**Las autoridades fiscales llevarán a cabo las propuestas de determinación de valor a que se refiere el párrafo anterior, atendiendo a los valores fijados en la zona de que se trate y de acuerdo a las definiciones que respecto de las colonias catastrales se establecen en las relaciones de Valores Unitarios del Suelo, de las construcciones y de las Instalaciones Especiales contenidas en esta Ley.**

**Artículo 20.- El impuesto predial se calculará por períodos bimestrales, aplicando al valor catastral la tarifa a que se refiere este artículo.**

**(Este artículo presenta una tabla que fija cuotas para los inmuebles según su valor catastral, mediante un límite inferior y un superior, aplicando un factor a los excedentes del límite inferior. Los valores parten desde N\$ 7,150.80 hasta N\$ 514,856.70 y más).**

**Los límites inferiores y superiores y las cuotas fijas que integran esta tarifa, que se encuentran vigentes en el mes de diciembre de cada año se actualizarán a partir del primero de enero del año siguiente, con el factor que al efecto se establezca en la Ley de Ingresos del Departamento del Distrito Federal.**

**II. Tratándose de inmuebles de uso habitacional, el impuesto que resulte a cargo de los contribuyentes conforme a la tarifa prevista en la fracción I de este artículo será objeto de las reducciones que a continuación se señalan:**

**1.- Los contribuyentes con inmuebles cuyo valor catastral se encuentre dentro del rango "A" de la tarifa citada pagarán una cuota fija de N\$7.20.**

**Los contribuyentes cuyos inmuebles tengan un valor catastral que se ubique en los rangos marcados con las literales "B" o "C", y los que se encuentren marcados con la literal "D" con valor hasta de N\$33,398.20, pagarán la cantidad que resulte de sumar a la cuota fija señalada en el párrafo anterior, la que se obtenga de multiplicar por por 0.0126% la diferencia entre el valor catastral del propio inmueble y la cantidad señalada como límite inferior del mencionado rango "B".**

2.- Salvo en el caso previsto en el apartado anterior, para el rango marcado con la literal "D" el impuesto a pagar en el caso de inmuebles cuyo valor catastral se encuentre comprendido en los rangos marcados con las demás literales de la tarifa mencionada, será reducido en los porcentajes que se presentan en una tabla que fija descuentos para los inmuebles catalogados de la letra "D" a la letra "O", y que van del 85% al 0% respectivamente, (los inmuebles se clasifican de la letra A a la letra O, según su valor catastral, de acuerdo con los valores expresados en la tabla del artículo 20 de esta Ley).

III. Tratándose de inmuebles sin construcciones, los contribuyentes, además de determinar y pagar el impuesto que corresponda de acuerdo a la tarifa a que se refiere la fracción I de este artículo, deberá pagar una cuota adicional que se determinará multiplicando ese impuesto por el factor 2.0.

Para los efectos de esta fracción, se entenderá por inmueble sin construcciones, aquél que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas su superficie sea inferior a un 10% de la del terreno, a excepción de:

- a) Los inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en las zonas secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, de acuerdo con la zonificación establecida en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Delegacional;
- b) Los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada;
- c) Los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales;
- d) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación, y
- e) Otros inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que al efecto hubiese otorgado la autoridad competente.

IV. Tratándose de los inmuebles que a continuación se mencionan, los contribuyentes tendrán derecho a una reducción del 50% del impuesto a su cargo:

- 1.- Los dedicados a usos agrícola, pecuario, forestal, de pastoreo controlado, ubicados en la zona primaria designada para la protección o conservación ecológica.
- 2.- Los ubicados en zonas en las que los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Delegacional determinen intensidades de uso, conforme a las cuales la proporción de las construcciones cuya edificación se autorice, resulte inferior a un 10% de la superficie total del terreno.

Artículo 21.- El pago del impuesto predial deberá hacerse en forma bimestral, durante los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre, mediante declaración ante las oficinas autorizadas.

### Sección Tercera De los Servicios de Expedición de Licencias

Artículo 67.- Por la expedición de licencias para construcción de obras nuevas, se pagará el derecho respectivo conforme a las cuotas que a continuación se establecen:

**I. Inmuebles de uso habitacional:**

- a) Hasta 5 niveles, por metro cuadrado de construcción..... N\$ 3.85
- b) Más de 5 niveles, por metro cuadrado de construcción ..... N\$ 6.60

La vivienda nueva construida por instituciones públicas, con crédito de interés social otorgado por ellas o cuya superficie no exceda de 75 metros cuadrados, tendrá derecho a una reducción del 50%.

**II. Inmuebles de uso no habitacional:**

- a) Hasta 3 niveles, por metro cuadrado de construcción..... N\$ 8.80
- b) Más de 3 niveles, por metro cuadrado de construcción..... N\$ 15.40

**IV. LA REGLAMENTACION URBANA**

**1. REGLAMENTO INTERIOR DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL**

Capítulo II. De las Atribuciones del Jefe del Departamento del Distrito Federal.

Artículo 5o.- El Jefe del Departamento tendrá las siguientes atribuciones no delegables:

XXII. Fijar las políticas del Departamento del Distrito Federal en materia de prestación de servicios públicos y de planificación.

Capítulo VIII. De las atribuciones de los Directores Generales, Subtesoreros y Subcoordinadores.

Artículo 25.- Corresponde a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica:

I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Departamento del Distrito Federal en materia de planificación urbana y protección ecológica, así como realizar los estudios necesarios para la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal;

II. Integrar el Programa de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica del Distrito Federal y vigilar su cumplimiento.

VII. Llevar a cabo los estudios necesarios, a fin de proponer normas y reglamentaciones respecto de establecimientos industriales, de servicios y comerciales, así como para recreación y vivienda;

VIII. Aplicar en el área de su competencia la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y revisarla periódicamente, así como proponer en su caso, la actualización de los reglamentos de esta Ley.



XII. Proponer y vigilar el cumplimiento de las normas y criterios que regulan la tramitación de permisos, autorizaciones y licencias previstos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como aquellos relativos a uso del suelo;

#### Capítulo X. De las Atribuciones de los Organos Desconcentrados

Artículo 45.- Corresponde a las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal:

IV. Otorgar licencias, conforme a las normas y criterios establecidos por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, para industrias, talleres, bodegas, construcciones y anuncios. Autorizar los números oficiales y alineamientos; opinar previamente al otorgamiento de las licencias de fraccionamientos y de subdivisiones y aplicar las normas y criterios que establezca la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica en lo relativo a la zonificación en cuanto al uso de la tierra;

XL. Elaborar y proponer los proyectos de planes parciales, del Plan Director de Desarrollo Urbano, a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

## 2. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL

La aprobación del primer Reglamento de Construcciones, se realizó en el periodo presidencial del Lic. Luis Echeverría Álvarez, fungiendo como Jefe del Departamento del Distrito Federal el Lic. Octavio Santfés Gómez, su aprobación data del 19 de noviembre de 1976, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de diciembre del mismo año.

Como consecuencia de los sismos ocurridos en 1985, este Reglamento sufrió varias modificaciones, reforzando principalmente los conceptos relativos a la estabilidad y seguridad de las edificaciones y sus instalaciones. Emitiéndose la nueva versión del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el 17 de junio de 1987, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 julio de ese año.

Posteriormente, se publica el 2 de agosto de 1993 el actual Reglamento de Construcciones expedido por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal en ejercicio de sus atribuciones constitucionales.

El Reglamento de Construcciones se encuentra integrado por 353 artículos distribuidos en varios Capítulos que conforman los Trece Títulos de este Reglamento: Disposiciones Generales; Vías Públicas y otros bienes de uso; Directores Responsables de Obras y Corresponsables; Licencias y Autorizaciones; Requerimiento de Comunicación y Prevención de Emergencias; Seguridad Estructural de las Construcciones; Construcciones; Uso, Operación y Mantenimiento; Ampliaciones de Obras de Mejoramiento; Demoliciones; Explotación de Yacimientos de Materiales Pétreos; Medidas de Seguridad y Visitas de Inspección, Sanciones y Recursos.

Si bien en este Reglamento no se especifica la clasificación de uso del suelo para el Distrito Federal, en su artículo quinto se presenta la clasificación de las edificaciones de acuerdo a su género y a sus rangos

**de magnitud. En relación con el género de los edificios podemos encontrar una liga muy directa con la clasificación de los usos del suelo que aparecen en el Reglamento de Zonificación.**

**Título Primero Disposiciones Generales.**

**Capítulo Unico.**

**Artículo 1.- Es de orden público e interés social el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este Reglamento, de sus normas técnicas complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano, planificación, seguridad, estabilidad e higiene, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos o de las edificaciones de propiedad pública o privada, en los programas parciales y las declaratorias correspondientes.**

**Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, se sujetarán a las disposiciones de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables.**

**Artículo 3.- De conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento corresponderá al Departamento, para lo cual tendrá las siguientes facultades:**

**III. Establecer de acuerdo con las disposiciones aplicables, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en ellos, en los términos de lo dispuesto por la Ley;**

**IV. Otorgar o negar licencias y permisos para la ejecución de obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo primero de este Reglamento;**

**VII. Practicar inspecciones para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción, se ajuste a las características previamente registradas;**

**IX. Autorizar o negar, de acuerdo con este Reglamento, la ocupación o el uso de una instalación, predio o edificación;**

**X. Realizar, a través del programa al que se refiere la Ley, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierras, aguas y bosques y determinar las densidades de población permisibles.**

**Artículo 5.- Para efectos de este Reglamento las edificaciones en el Distrito Federal, se clasificarán en los siguientes géneros y rangos de magnitud:**

<b>Género</b>	<b>Magnitud de intensidad de construcción</b>
<b>I. Habitación</b>	<b>Vivienda Mínima de 24 m2. mínimo para acciones de mejoramiento de vivienda existente</b>
<b>I.1 Unifamiliar</b>	<b>33 m2 mínimo par vivienda nueva progresiva 45 m2 mínimo par vivienda nueva terminada popular 60 a 92 m2 vivienda de interés medio y residencial</b>
<b>I.2 Plurifamiliar (de 3 a 50 viviendas)</b>	<b>hasta 4 niveles de 5 hasta 10 niveles más de 10 niveles</b>
<b>I.2.1 Conjuntos habitacionales (más de 50 viviendas)</b>	<b>hasta 4 niveles de 5 hasta 10 niveles más de 10 niveles</b>
<b>II. Servicios</b>	
<b>II.1 Oficinas</b>	<b>hasta 30 m2 de más de 30 m2 hasta 100 m2</b>
<b>II.1.1 De administración pública (incluye bancos)</b>	<b>hasta 100 m2 de más de 100 m2 hasta 1000 m2</b>
<b>II. 1.2. De administración privada</b>	<b>de más de 1 000 m2 hasta 10 000 m2 más de 10 000 m2 hasta 4 niveles más de 10 000 m2 de 5 hasta 10 niveles más de 10 niveles</b>
<b>II.2 Comercio</b>	
<b>11.2.1 Almacenamiento y abasto (por ej.: centrales de abasto o bodegas de productos perecederos, de acopio y transferencia, bodegas de semillas, huevos, lácteos o abarrotes, depósitos de maderas, vehículos, maquinaria, gas líquido, combustibles, gasolineras, depósitos de explosivos, rastros, frigoríficos, u obradores, silos y tolvas).</b>	<b>hasta 1 000 m2 de más de 1 000 m2 hasta 5 000 m2 más de 5 000 m2</b>

**II.2.2 Tiendas de productos básicos (por ej.: abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, venta de granos, semillas, forrajes, chiles, molinos de nixtamal, artículos en general, farmacias, boticas y droguerías).**

**II.2.3 Tiendas de especialidades**

hasta 2 500 m2  
de más de 2 500 m2 hasta 5 000 m2  
más de 5 000 m2

**II.2.4 Tiendas de autoservicio**

hasta 250 m2  
de más de 250 m2 hasta 5 000 m2  
más de 5 000 m2

**II.2.5 Tiendas de departamentos**

hasta 2 500 m2  
de más de 2 500 m2 hasta 5 000 m2  
de más de 5 000 m2 hasta 10 000 m2  
de más de 10 000 m2

**II.2.6 Centros comerciales  
(incluye mercados)**

hasta 4 niveles  
más de 4 niveles

**II.2.7 Venta de materiales y vehículos (por ej.: materiales de construcción, eléctricos, sanitarios; ferreterías; vehículos; maquinaria, refacciones; deshuesaderos; talleres de vehículos o maquinaria)**

hasta 250 m2  
de más de 250 m2 hasta 500 m2  
de más de 500 m2 hasta 1 000 m2  
de más de 1 000 m2 hasta 5 000 m2  
de más de 5 000 m2 hasta 10 000 m2  
más de 10 000 m2

**II.2.8 Tiendas de servicios (por ej.: baños públicos, slones de belleza peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías, talleres de reparación de artículos en general, servicios de limpieza y de mantenimiento de edificios, servicios de alquiler de artículos en general)**

hasta 100 m2  
de más de 100 m2 hasta 500 m2  
más de 500 m2

**II.3 Salud**

hasta 100 camas o consultorios

**II.3.1 Hospitales**

<b>II.3.2 Clínicas y centros de salud (por ej.: consultorios, centros de salud, clínicas de urgencias y generales y laboratorios)</b>	más de 10 camas o consultorios hasta 250 m2 más de 250 m2 hasta 4 niveles de 5 hasta 10 niveles más de 10 niveles
<b>II.3.3 Asistencia social (por ej.: centros de tratamiento de enfermedades crónicas, de integración, de protección, orfanatos, casas de cuna y asilos)</b>	hasta 250 ocupantes más de 250 ocupantes
<b>11.3.4 Asistencia Animal</b>	hasta 300 m2 más de 300 m2
<b>II.4 Educación y cultura</b>	hasta 250 concurrentes
<b>II.4.1 Educación elemental</b>	más de 250 concurrentes
<b>II.4.2 Educación media</b>	hasta 4 niveles
<b>II.4.3 Educación superior</b>	de 5 hasta 10 niveles
<b>II.4.4 Institutos científicos</b>	más de 10 niveles
<b>II.4.5 Instalaciones para exhibiciones (por ej.: jardines botánicos, zoológicos, acuarios, museos, galerías de arte, exposiciones temporales, planetarios)</b>	hasta 1 000 m2 de más de 1 000 m2 hasta 10 000 m2 más de 10 000 m2 hasta 4 niveles más de 4 niveles
<b>II.4.6 Centros de Información (por ej.: archivos, centros procesadores de información, bibliotecas, hemerotecas)</b>	hasta 500 m2 más de 500 m2 hasta 4 niveles más de 4 niveles
<b>II.4.7 Instalaciones religiosas (templos, lugares de culto y seminarios)</b>	hasta 250 concurrentes más de 250 concurrentes
<b>II.4.8 Sitios históricos</b>	cualquier magnitud
<b>II.5 Recreación</b>	hasta 120 m2
<b>II.5.1 Alimentos y bebidas (por ej.: cafés, fondas, restaurantes, cantinas, bares, cervecerías, peluquerías, centros nocturnos)</b>	más 120 m2 hasta 250 concurrentes más de 250 concurrentes
<b>II.5.2 Entretenimiento (por ej.: auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cinetecas, centros de convenciones, teatros al aire libre, ferias, circos y autocinemas)</b>	hasta 250 usuarios más de 250 usuarios

<b>II.5.3 Recreación social (por ej.: centros comunitarios, culturales, clubes campestres, de golf, clubes sociales, salones para banquetes, fiestas o baile)</b>	<b>hasta 250 usuarios más de 250 usuarios</b>
<b>II.5.4 Deportes y recreación (por ej.: pistas de equitación, lienzos charros, canchas y centros deportivos, estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos, campos de tiro, albercas, plazas de toros, boliches, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos o de mesa)</b>	<b>hasta 5 000 m2 más de 5 000 m2 hasta 250 concurrentes de 251 a 1 000 concurrentes de 1 001 a 10 000 concurrentes más de 10 000 concurrentes</b>
<b>II.6 Alojamiento</b> <b>II.6.1 Hoteles</b> <b>II.6.2 Moteles</b>	<b>hasta 100 cuartos más de 100 cuartos hasta 4 niveles de 5 hasta 10 niveles más de 10 niveles</b>
<b>II.6.3 Casas de huéspedes y albergues</b>	<b>hasta 250 ocupantes de 26 a 100 ocupantes más de 100 ocupantes</b>
<b>II.7 Seguridad</b>	<b>hasta 250 ocupantes más de 250 ocupantes cualquier magnitud</b>
<b>II.7.1 Defensa (Fuerza Aérea, Armada y Ejército)</b>	
<b>II.7.2 Policía (garitas, estaciones, centrales de policía, encierro de vehículos)</b>	
<b>II.7.3 Bomberos</b>	
<b>II.7.4 Reclusorios y reformatorios</b>	
<b>II.7.5 Emergencias (puestos de socorro y centrales de ambulancias)</b>	
<b>II.8 Servicios funerarios</b>	
<b>II.8.1 Cementerios</b>	<b>hasta 1 000 fosas más de 1 000 fosas</b>
<b>II.8.2 Mausoleos y crematorios</b>	
<b>II.8.3 Agencias funerarias</b>	<b>hasta 300 m2 de más de 300 m2 hasta 250 concurrentes más de 250 concurrentes</b>

<b>II.9 Comunicaciones y transportes</b>	hasta 1 000 m2 cubiertos
<b>II.9.1 Transportes terrestres, estaciones y terminales</b>	más de 1 000 m2 cubiertos
<b>II.9.1.1 Estacionamientos</b>	hasta 250 cajones más de 250 cajones hasta 4 niveles más de 4 niveles
<b>II.9.2 Transportes aéreos</b>	cualquier magnitud
<b>II.9.3 Comunicaciones (por ej.: agencias y centrales de correos, telégrafos y teléfonos, estaciones de radio y televisión, estudios cinematográficos)</b>	cualquier magnitud
<b>III. Industria</b>	
<b>III.1 Industria pesada</b>	hasta de 50 trabajadores más de 50 trabajadores
<b>III.2 Industria mediana</b>	
<b>III.3 Industria ligera</b>	
<b>IV. Espacios abiertos</b>	
<b>IV.1 Plazas y explanadas</b>	hasta 1 000 m2 más de 1 000 m2 hasta 10 000 m2 más de 10 000 m2 hasta 1 ha de más de 1 ha hasta 5 has de más de 5 has hasta 50 has más de 50 has
<b>V. Infraestructura</b>	
<b>V.1 Plantas, estaciones y subestaciones</b>	cualquier magnitud
<b>V.2 Torres, antenas, mástiles y chimeneas</b>	hasta 8 m de altura de más de 8 m hasta 30 m de altura más de 30 m de altura
<b>V.3 Depósitos y almacenes</b>	cualquier magnitud
<b>V.4 Cárcamos y bombas</b>	
<b>V.5 Basureros</b>	
<b>VI. Agrícola, pecuario y forestal</b>	hasta 50 trabajadores
<b>VI.1 Forestal</b>	
<b>VI.2 Agropecuario (por ej.: agroindustrias, establos, caballerizas y granjas)</b>	de 51 a 250 trabajadores más de 250 trabajadores

**Esta clasificación no pretende ser exhaustiva, sino representativa de los diferentes géneros de edificios. Se considerará vivienda mínima la que tenga, cuando menos, una pieza habitable y servicios completos de cocina y baños.**

**La tipología establecida en el presente artículo, será aplicada a todas las tablas contenidas en este Reglamento.**

## **Título Segundo. Vías Públicas y otros Bienes de Uso Común.**

### **Capítulo I. Generalidades**

**Artículo 6.- Vía pública es todo espacio de uso común que por disposición del Departamento, se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, si como todo inmueble de hecho que se utilice para ese fin. Es característica propia de la vía pública el servir para la aereación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes, o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.**

### **Capítulo V. Alineamiento y Uso del Suelo.**

**Artículo 29.- El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados. El alineamiento contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale el Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal;**

**Artículo 30.- Constancia de Uso del Suelo, es el documento donde se especifica la zona, densidad e intensidad de uso en razón a su ubicación y al Programa Parcial de la Delegación correspondiente.**

**En el expediente de cada predio se conservará copia de la constancia del alineamiento respectivo y se enviará otra al Registro del Programa y a la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.**

**Artículo 30.1.- Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, es el documento que expide el Departamento donde se especifican los usos permitidos o prohibidos conforme a los Planes (Programas) Parciales de Desarrollo Urbano, para el aprovechamiento de un predio, edificación o inmueble.**

**Artículo 30.2.- Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, es el documento que expide el Departamento del Distrito Federal en el que se reconocen los derechos del propietario o poseedor de un predio, edificación o inmueble, respecto al uso legítimo que de manera continua ha tenido el bien respectivo, con anterioridad a la entrada en vigor de los Planes (Programas) Parciales de Desarrollo Urbano.**

**Artículo 31.- El Departamento expedirá un documento que consigne a solicitud del propietario o poseedor, constancias sobre uso del suelo, alineamiento y número oficial; zonificación de uso del suelo, así como la acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. El primero de estos documentos tendrá una vigencia de ciento ochenta días naturales; el segundo de un año contado a partir del día siguiente de su expedición y el tercero tendrá vigencia indefinida.**



Si entre la expedición de las constancias vigentes a que se refiere el artículo anterior y la presentación de la solicitud de licencia de construcción se hubiere modificado el alineamiento en los términos del artículo 29 de este Título, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

#### **Título Cuarto. Licencias y Autorizaciones**

##### **Capítulo I.**

**Artículo 53.-** Previa a la solicitud del propietario o poseedor para la expedición de la licencia de construcción a que se refiere el artículo 54 de este Reglamento, aquél deberá obtener del Departamento:

#### **I. Licencia de uso del suelo cuando se trate de:**

- a) Conjuntos habitacionales;
- b) Oficinas de más de 10,000 metros cuadrados y representaciones oficiales y Embajadas;
- c) Almacenamiento y abasto, en sus tipos de depósito de gas líquido y combustible, gasolineras, depósitos de explosivos, centrales de abasto y rastros;
- d) Las tiendas de autoservicio y de departamento de más de 10,000 metros cuadrados y centros comerciales de más de 2.0 hectáreas;
- e) Los baños públicos;
- f) Hospitales generales o de especialidades, centros antirrábicos y de cuarentena;
- g) Las edificaciones de educación superior;
- h) Instalaciones religiosas;
- i) Edificaciones de entretenimiento;
- j) Deportes y recreación, exceptuando canchas deportivas;
- k) Hoteles y moteles de más de 100 cuartos;
- l) Agencias funerarias;
- m) Terminales y estaciones de transporte;
- n) Estacionamientos de más de 250 cajones;
- ñ) Estaciones de radio y televisión con auditorio y estudios cinematográficos;
- o) Industria pesada y mediana;
- p) Jardines y parques de más de 50 hectáreas;
- q) Edificaciones de infraestructura;
- r) Las edificaciones ubicadas en zonas del patrimonio histórico y arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, según la zonificación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica.
- s) El aprovechamiento de inmuebles que hayan sido materia de resoluciones específicas de modificación a Programas Parciales, o cuenten con un acuerdo que las declara como Zonas de Desarrollo Controlado dictadas por la Jefatura de Departamento;
- t) Los desarrollo urbanos a los que se haya autorizado incremento en la densidad habitacional o en la intensidad de uso no habitacional, como parte de los sistemas de estímulos y fomento a la vivienda de interés social, popular o para arrendamiento o para la fusión de predios cuando proyecten edificaciones de cuatro fachadas.

El Departamento resolverá, a través del órgano o unidad administrativa que disponga su Reglamento Interior y en un plazo máximo de 2 días hábiles si otorga o no la licencia de uso del suelo. Si se otorga la licencia, en ella se señalará las condiciones que, de acuerdo con el Programa se fijan en materia de

**vialidad, estacionamiento, áreas verdes, áreas de maniobras, densidad de población y las demás que se consideren necesarias, y**

**II. Licencia de Uso del Suelo con Dictamen Aprobatorio, para los siguientes casos:**

- a) Conjuntos habitacionales de más de 250 viviendas.
- b) Oficinas de más de 20,000 metros cuadrados, para Representaciones Oficiales y Embajadas;
- c) Almacenamiento y abasto de más de 10,000 metros cuadrados en sus tipos de depósito de gas líquido, combustible, depósito de explosivos, centrales de abasto y rastros;
- d) Tiendas de autoservicio y de departamentos de más de 20,000 metros cuadrados y centros comerciales de más de 3.0 hectáreas;
- e) Hospitales de más de 75 camas;
- f) Las edificaciones de educación superior de más de 20,000 metros cuadrados de terreno;
- g) Instalaciones religiosas de más de 250 concurrentes;
- h) Edificaciones de entretenimiento de más de 250 concurrentes;
- i) Deportes y recreación de más de 20,000 metros cuadrados, de terreno, exceptuando canchas deportivas;
- j) Hoteles y moteles de más de 200 cuartos;
- k) Instalaciones para la fuerza aérea, armada y el ejército, reclusorios y reformatorios;
- l) Cementerios, mausoleos y crematorios;
- m) Terminales y estaciones de transporte de más de 200,000 metros cuadrados de terreno;
- n) Estacionamientos de más de 500 cajones;
- ñ) Aeropuertos, helipuertos e instalaciones conexas, e
- o) Industrias de más de 20,000 metros cuadrados de terreno.

**III. A las solicitudes de Licencia de Uso del Suelo deberán acompañarse el anteproyecto arquitectónico en el que se incluyan las plantas de distribución y de localización, cortes y fachadas, así como una memoria descriptiva del funcionamiento del proyecto con sus posibles demandas sobre la infraestructura vial, hidrosanitaria, eléctrica y propuestas de aminoración de efectos en las edificaciones vecinas, en su caso.**

**Artículo 54.- La licencia de construcción es el acto que consta en el documento expedido por el Departamento por el que se autoriza a los propietarios o poseedores, según sea el caso, para construir, ampliar, modificar, cambiar el uso o régimen de propiedad en condominio, reparar o demoler una edificación o instalación.**

**Artículo 56.- La solicitud de licencia de construcción deberá ser suscrita por el propietario o poseedor, y cuando se requiera deberá contener la responsiva de un Director Responsable de Obra, y en su caso, del o los Corresponsables, ser presentada en las formas que expida el Departamento y acompañar los siguientes documentos:**

**I.. Cuando se trate de obra nueva:**

- a) Constancia de uso del suelo, alinamiento y número oficial vigente;

**II. Cuando se trate de ampliación y/o modificación:**

a) Constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial;

### III. Cuando se trate de cambio de uso:

a) Licencia y planos autorizados con anterioridad, o Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos;

b) Licencia de uso del suelo, en su caso, y

c) Planos del proyecto motivo de la solicitud suscritos por un Director Responsable de Obra o Corresponsable, en su caso.

### IV. Cuando se trate de reparación:

b) Licencia de uso del suelo, en su caso.

## Título Octavo. Uso, Operación y Mantenimiento

### Capítulo Unico. Uso y Conservación de Predios y Edificaciones

Artículo 281.- Los inmuebles no podrán dedicarse a usos que modifiquen las cargas vivas o cargas muertas, o el funcionamiento estructural del proyecto aprobado. Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, sin haber obtenido previamente la licencia de cambio de uso establecida en el artículo 54 de este Reglamento, el Departamento ordenará, con base en el dictamen técnico, lo siguiente:

I. La restitución de inmediato al uso aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de efectuar obra, y

II. La ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al uso aprobado, dentro del plazo que para ello se señale.

## Título Noveno. Ampliaciones de Obras de Mejoramiento

### Capítulo Unico. Ampliaciones

Artículo 287.- Las obras de ampliación podrán ser autorizadas si el programa permite el nuevo uso y la nueva densidad o intensidad de ocupación del suelo, excepto que el propietario o poseedor cuente con la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, en cuyo caso sólo se autorizará si la ampliación tiende a mejorar la capacidad instalada.

## Título Décimotercero. Visitas de Inspección, Sanciones y Recursos:

### Capítulo I. Visitas de Inspección

Artículo 328.- Una vez expedida la licencia de construcción, el Departamento ejercerá las funciones de vigilancia e inspección que correspondan y en las condiciones que juzgue pertinentes, de conformidad con lo previsto en la Ley y este Reglamento.

### Capítulo II. Sanciones

**Artículo 338.-** En caso de que el propietario o poseedor de un predio o de una edificación no cumpla con las órdenes giradas con base en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, el Departamento, previo dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejecutar a costa del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado; para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

I. Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, sin haber cumplido con lo previsto en el artículo 56 de este Reglamento;

**Artículo 340.-** Independientemente de la imposición de las sanciones pecunarias a que haya lugar, el Departamento podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

III. Cuando se use una construcción o parte de ella para un uso diferente del autorizado.

**Artículo 341.-** Se sancionará al Director Responsable de Obra, al Corresponsable, al propietario o poseedor, al titular, al Perito Responsable o a las personas que resulten responsables:

III. Con multa equivalente al diez por ciento del valor del inmueble de acuerdo al avalúo correspondiente que emita alguna Institución Bancaria:

b) Cuando en su predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la Constancia de Uso del Suelo, Alineamiento, Número Oficial y en las licencias correspondientes.

### **3. REGLAMENTO DE ZONIFICACION PARA EL DISTRITO FEDERAL**

Estando como Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos el Lic. José López Portillo y como Jefe del Departamento del Distrito Federal el Profr. Hank González, el 12 de abril de 1982 fue aprobado el Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, publicándose en el Diario Oficial de la Federación el día 20 de abril de ese año.

Posteriormente, el 17 de junio de 1987, se expidió la nueva versión de este Reglamento con las reformas aprobadas por el Lic. Miguel de la Madrid Hurtado y como Jefe del Departamento del Distrito Federal el Lic. Ramón Aguirre Velázquez, versión que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 3 de julio de 1987.

Este Reglamento tiene su base jurídica directa de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y se compone de 62 artículos distribuidos en seis capítulos de la siguiente manera: Disposiciones Generales; De las Declaratorias de Usos, Destinos y Reservas; De los Planos de Zonificación; De los Usos y Destinos; De las Constancias, Licencias y Aprobaciones y De la Inspección, Sanciones y Recursos.

La base jurídica para la clasificación de los usos del suelo se encuentra en: artículo 29, para usos y destinos; artículo 30, usos y destinos habitacionales; el 32 para los servicios, el 33 de los industriales; el 34, de las áreas verdes; el 34 bis, de los usos y destinos agrícolas, forestales y acuíferos; el 35, de infraestructura; el 35 bis de los usos y destinos de los predios y sus construcciones e instalaciones, clasificados del artículo 30 al 34 bis relacionados con los destinos de infraestructura.

## **Capítulo I. Disposiciones Generales**

**Artículo 1o.-** Este Reglamento tiene por objeto establecer las normas conforme a las cuales el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación y asignación de los usos, destinos y reservas de áreas, predios y construcciones, de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**Artículo 3o.-** El Departamento es competente para:

**II. Clasificar el territorio del Distrito Federal en zonas, con el fin de asignar en cada una de ellas los destinos, usos y reservas del territorio, así como para establecer las normas técnicas de planificación urbana;**

**III. Expedir las declaratorias de usos, destinos y reservas de suelo urbano;**

**Artículo 4o.-** Para los efectos de ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Distrito Federal, la Zonificación Primaria clasifica el territorio en:

**I. Area de Desarrollo Urbano, que se integra por:**

**a) Zonas Urbanizadas:** Aquellas en las cuales existe un asentamiento humano permanente, dedicado a diversas actividades, cuya densidad de población y de construcciones implica la existencia de vías públicas, de redes de infraestructura y dotación de equipamiento urbano;

**b) Zonas de Reservas Territoriales:** Aquellas que por sus características físicas y por la estrategia del Programa Director, resulten convenientes para urbanizarse, pero que quedan apartadas temporalmente del proceso de urbanización por disposición expresa de la autoridad competente, y

**c) Zonas de Amortiguamiento:** Aquellas que tienen como propósito contener el crecimiento urbano sobre las áreas de conservación, que podrán ser dedicadas a diversas actividades urbanas, que cumplan con los requisitos y condiciones especiales de uso e intensidad del suelo, infraestructura y servicios que dicte el Plan Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**II. Areas de Conservación Ecológica:**

Aquella constituida por los elementos naturales que cumplen una función de preservación del medio ambiente y en la que todo desarrollo urbano se encuentra condicionado a dicha función.

**Artículo 6o.-** La Zonificación Primaria a que se refiere el artículo 4o, la asignación de usos, destinos y reservas y el establecimiento de normas técnicas de planificación urbana, se determinarán en el

**Programa Director y en las declaratorias correspondientes, expedidas por el Jefe del Departamento del Distrito Federal. Su contenido será obligatorio para las autoridades y demás personas físicas o morales que utilicen las áreas o predios afectados.**

**Artículo 9o.- La Zonificación Secundaria tiene por objeto establecer las distintas zonas del Distrito Federal para asignar en ellas los usos, destinos y reservas del suelo y fijar sus normas técnicas de planificación urbana, considerando las proporciones e intensidad de los predios y construcciones que el Programa Parcial determine.**

**Artículo 10.- De acuerdo con la zonificación secundaria que establezcan los Programas Parciales correspondientes, podrán condicionarse o limitarse los usos, destinos y reservas en cuanto a la densidad habitacional, intensidad de construcción, restricciones de frente, fondo o laterales, las alturas de las construcciones y determinarse otras normas que contribuyan al mejor aprovechamiento del uso del suelo.**

**Artículo 11.- Ningún predio o construcción podrá ser usado u ocupado y ninguna construcción, instalación o parte de las mismas será erigida, transportada o modificada si no se cumple con las disposiciones de este Ordenamiento, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el Programa Director y, en su caso, las declaratorias de usos, destinos y reservas y se exhiba la constancia de zonificación o licencia de uso del suelo correspondiente.**

**Artículo 14.- Los Notarios sólo podrán dar fe y extender escrituras públicas de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, previa comprobación de que las cláusulas relativas a su utilización coinciden con los Programas y con las declaratorias correspondientes, inscritos en el Registro del Programa Director y en el Registro Público de la Propiedad. Para tales efectos, el propietario deberá obtener la constancia o certificación correspondiente.**

## **Capítulo II. De las Declaratorias de Usos, Destinos y Reservas**

**Artículo 15.- Las declaratorias de destinos determinarán las áreas y predios que serán utilizadas para fines públicos, de acuerdo a lo previsto en los Programas Parciales, correspondientes.**

**Artículo 16.- Las declaratorias de usos determinarán la utilización y aprovechamiento de áreas y predios para fines particulares de acuerdo a lo previsto en los Programas Parciales correspondientes.**

**Artículo 17.- Las declaratorias de reservas determinarán las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de la zona urbanizada del Distrito Federal, conforme a la secuencia y previsiones establecidas en los Programas Parciales correspondientes.**

## **Capítulo IV. De los Usos y Destinos.**

**Del artículo 29 al 41.**

**Artículo 29.- Los usos y destinos que podrán asignarse en los Programas y declaratorias son:**

- I. Habitacionales;**
- II. De Servicios;**

- III. Industriales;
- IV. Areas Verdes y Espacios Abiertos;
- V. Infraestructura; y,
- VI. Agrícola, Pecuario y Forestal.

Las características que correspondan a sus diferentes clases son las que establecen los artículos siguientes:

**Artículo 30.-** Los usos y destinos habitacionales de los predios, sus construcciones e instalaciones se clasifican en:

- |                 |  |                            |
|-----------------|--|----------------------------|
| <b>I.1</b>      | <b>Habitación Unifamiliar</b>  |                            |
| <b>I.1.1.01</b> | <b>Unidad Habitacional</b>   | hasta 60 m2                |
| <b>I.1.1.02</b> |  | de más de 60 hasta 120 m2  |
| <b>I.1.1.03</b> |  | de más de 120 hasta 250 m2 |
| <b>I.1.1.04</b> |  |                            |
| <b>I.1.1.05</b> | <b>Habitación bifamiliar</b>   |                            |
| <b>I.1.1.06</b> | <b>Dos Unidades habitacionales</b>   | hasta 60 m2                |
| <b>I.1.1.07</b> |  | de más de 60 hasta 120 m2  |
| <b>I.1.1.08</b> |  | de más de 120 hasta 250 m2 |
| <b>I.1.1.09</b> |  | de más de 250 m2           |
| <b>I.2</b>      | <b>Habitación Plurifamiliar</b>  |                            |
| <b>I.2.1</b>    | <b>Habitación Plurifamiliar horizontal de 3 a 50 unidades</b>                |                            |
| <b>I.2.1.01</b> | <b>3 a 50 unidades habitacionales</b>  | hasta 60 m2                |
| <b>I.2.1.02</b> |  | de más de 60 hasta 120 m2  |
| <b>I.2.1.03</b> |  | de más de 120 hasta 250 m2 |
| <b>I.2.1.04</b> |  | de más de 250 m2           |
| <b>I.2.2</b>    | <b>Habitación Plurifamiliar vertical de 3 a 50 unidades (sin elevadores)</b> |                            |
| <b>I.2.2.01</b> | <b>3 a 50 unidades habitacionales</b>  | hasta 60 m2                |
| <b>I.2.2.02</b> |  | de más de 60 hasta 120 m2  |
| <b>I.2.2.03</b> |  | de más de 120 hasta 250 m2 |
| <b>I.2.2.04</b> |  | de más de 250 m2           |
| <b>I.2.3</b>    | <b>Habitación Plurifamiliar vertical de 3 a 50 unidades (con elevadores)</b> |                            |
| <b>I.2.3.01</b> | <b>3 a 50 unidades habitacionales</b>  | hasta 60 m2                |
| <b>I.2.3.02</b> |  | de más de 60 hasta 120 m2  |
| <b>I.2.3.03</b> |  | de más de 120 hasta 250 m2 |
| <b>I.2.3.04</b> |  | de más de 250 m2           |
| <b>I.2.4</b>    | <b>Habitación Plurifamiliar de 51 a 250 unidades</b>                         |                            |

- I.2.4.01 51 a 250 unidades habitacionales hasta 60 m2
- I.2.4.02 de más de 60 hasta 120 m2
- I.2.4.03 de más de 120 hasta 250 m2
- I.2.4.04 de más de 250 m2

**I.2.5 Habitación Plurifamiliar de más de 250 unidades**

- I.2.5.01 Más de 250 unidades habitacionales
- I.2.5.02
- I.2.5.03
- I.2.5.04

**I.3 Habitación especial**

- I.3.0.01 Habitación para personas solas hasta 60 m2
- I.3.0.02 Habitación de más de 60
- I.3.0.03 Parques para remolques
- I.3.0.04 Pie de casa

La habitación plurifamiliar de más de 50 viviendas se considerará conjunto habitacional y el propietario deberá donar el diez por ciento de la superficie total del predio al Departamento, porción que deberá tener frente a la vía pública y que podrá destinarse a algún fin o uso público o no, según las características de la zona y las disposiciones del Programa Director. Los Programas Parciales Delegacionales determinarán las áreas de equipamiento urbano de que deberán dotarse los conjuntos habitacionales en materia de educación elemental y media, así como de servicios para la salud y el comercio.

**Artículo 31.-** En los casos de conjuntos habitacionales, si el área por donarse resulta inconveniente por razones técnicas previa autorización del Jefe del Departamento, se hará donación en efectivo y de contado equivalente al valor comercial de dicha superficie.

Para efectos de este reglamento, se entiende por valor comercial el que resulte más alto entre el avalúo hecho por una institución de crédito y el valor catastral.

**Artículo 32.-** Los usos y destinos de servicios se refieren a predios, sus construcciones e instalaciones que se dediquen a administración, comercio, salud, educación y cultura, recreación, alojamiento, seguridad, mortuorios y comunicación y transporte. Se clasifican de la siguiente manera:

- II.1 Administración
- II.1.1 Administración pública
- II.1.1.01 Oficinas de gobierno hasta 1,000 m2
- II.1.1.02 de más de 1,000 hasta 10,000 m2
- II.1.1.03 de más de 10,000 m2
- II.1.1.04 Tribunales y juzgados
- II.1.1.05 Representaciones oficiales y embajadas
- II.1.1.06 Sucursales de bancos y casas de cambio



<b>II.1.2</b>	<b>Administración privada</b>	
<b>II.1.2.01</b>	<b>Oficinas privadas</b>	hasta 30% del área dentro de construcciones de habitación.
<b>II.1.2.02</b>	<b>Oficinas privadas</b>	hasta 100 m2 sin atención al público
<b>II.1.2.03</b>		hasta 1,000 m2
<b>II.1.2.04</b>		de más de 1,000 hasta 10,000 m2
<b>II.1.2.05</b>		de más de 10,000 m2
<b>II.2</b>	<b>Comercio</b>	
<b>II.2.1</b>	<b>Almacenamiento y abasto</b>	
<b>II.2.1.01</b>	<b>Central de abastos o bodegas de productos perecederos</b>	
<b>II.2.1.02</b>	<b>Bodegas de acopio y transferencia</b>	
<b>II.2.1.03</b>	<b>Bodegas de semillas, huevo, lácteos o abarrotes</b>	
<b>II.2.1.04</b>	<b>Depósitos de maquinaria, madera o vehículos</b>	
<b>II.2.1.05</b>	<b>Depósito de gas líquido, combustibles, o explosivos, depósito de fierro viejo y desperdicios industriales</b>	
<b>II.2.1.06</b>	<b>Gasolineras</b>	
<b>II.2.1.07</b>		hasta 1 000 m2
		de más de 1 000 m2
<b>II.2.1.08</b>		hasta 5 000 m2
		de más de 5 000 m2
<b>II.2.1.09</b>	<b>Rastros, frigoríficos u obradores</b>	
<b>II.2.1.10</b>	<b>Silos y tolvas</b>	
<b>II.2.2.</b>	<b>Tiendas de productos básicos</b>	
<b>II.2.2.01</b>	<b>Tiendas de abarrotes, misceláneas, cremerías y salchichonerías</b>	hasta 30% del área dentro de construcciones de habitación
<b>II.2.2.02</b>	<b>Tiendas de abarrotes y comestibles, carnicería, tocinerías, recauderías o expendios de pollo.</b>	hasta 250 m2
<b>II.2.2.03</b>		de más de 250 m2
<b>II.2.2.04</b>	<b>Venta de comida elaborada sin comedor, rosticerías, paletterías, neverías, pescaderías y marisquerías.</b>	hasta 250 m2
<b>II.2.2.05</b>		de más de 250 m2
<b>II.2.2.06</b>	<b>Vinaterías, panaderías y pastelerías</b>	hasta de 250 m2
<b>II.2.2.07</b>		de más de 250 m2
<b>II.2.2.08</b>	<b>Venta de granos, semillas, forrajes, chiles o molinos de nixtamal</b>	

II.2.2.09	<b>Venta de artículos en general</b>	hasta 500 m2
II.2.2.10		de más de 500 m2
II.2.2.11	<b>Farmacias, boticas, droguerías o dispensarios veterinarios</b>	hasta 250 m2
II.2.2.12	<b>Tiendas de especialidades</b>	hasta 2 500 m2
II.2.3	<b>Tiendas de especialidades</b>	de más de 2 500 hasta 5 000 m2
II.2.3.02		de más de 5 000 m2
II.2.4	<b>Tiendas de autoservicio</b>	
II.2.4.01	<b>Tiendas de autoservicio</b>	hasta 250 m2
II.2.4.02		de más de 250 hasta 5 000 m2
II.2.4.03		de más de 5 000 m2
II.2.5.	<b>Tiendas de departamentos</b>	
II.2.5.01	<b>Tiendas de departamentos</b>	hasta 5 000 m2
II.2.5.02		de más de 5 000 m2
II.2.6	<b>Centros comerciales</b>	
II.2.6.01	<b>Centros comerciales</b>	hasta 2 500 m2
II.2.6.02		de más de 5 000 m2
II.2.6.03		
II.2.6.04	<b>Mercados y tianguis</b>	hasta 10 000 m2
II.2.6.05		más de 10 000 m2
II.2.7.	<b>Venta de materiales y vehículos</b>	
II.2.7.01	<b>Venta de materiales de construcción</b>	hasta 500 m2
II.2.7.02		de más de 500 m2
II.2.7.03	<b>Venta de materiales eléctricos</b>	hasta 500 m2
II.2.7.04		de más de 500 m2
II.2.7.05	<b>Venta de materiales sanitarios</b>	hasta 500 m2
II.2.7.06		de más de 500 m2
II.2.7.07	<b>Ferreterías, madererías, vidrierías y venta de herrajes</b>	hasta 500 m2
II.2.7.08		de más de 500 m2
II.2.7.09	<b>Distribuidores y venta de vehículos</b>	hasta 1 000 m2
II.2.7.10		de más de 1 000 hasta 5 000 m2
II.2.7.11		de más de 5 000 hasta 10 000 m2
II.2.7.12		de más de 10 000 m2
II.2.7.13	<b>Venta de maquinaria</b>	hasta 1 000 m2
II.2.7.14		de más de 1 000 hasta 5 000 m2
II.2.7.15		de más de 5 000 hasta 10 000 m2
II.2.7.16		de más de 10 000 m2

II.2.7.17	<b>Venta de refacciones, llantas y accesorios de vehículos sin taller de reparación</b>	hasta 250 m2
II.2.7.18		de más de 250 hasta 500 m2
II.2.7.19		de más de 500 hasta 1 000 m2
		de más de 1 000 m2
II.2.7.20		hasta 1 000 m2
		de más de 1 000 m2
II.2.7.21	<b>Deshuesaderos</b>	
II.2.7.22	<b>Renta de vehículos y maquinaria</b>	
II.2.7.23	<b>Talleres de reparación, lavado y lubricación, alineación o balanceo de vehículos o vulcanizadoras</b>	hasta 1 000 m2
II.2.7.24		de más de 1 000 m2
II.2.7.25	<b>Talleres de reparación de maquinaria, lavadoras o refrigeradores</b>	
II.2.8	<b>Tiendas de servicios</b>	
II.2.8.01	<b>Baños públicos y sanitarios públicos</b>	hasta 100 m2
II.2.8.02		de más de 100 hasta 500 m2
II.2.8.03		de más de 500 m2
II.2.8.04	<b>Salones de belleza, peluquerías, y planchadurías</b>	
II.2.8.05		hasta 500 m2
II.2.8.06	<b>Lavanderías y tintorerías</b>	
II.2.8.07		hasta 500 m2
II.2.8.08	<b>Talleres de sastrería</b>	hasta 500 m2
II.2.8.09		de más de 500 m2
II.2.8.10	<b>Talleres de reparación de artículos en general</b>	hasta 500 m2
II.2.8.11		de más de 500 m2
II.2.8.12	<b>Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios</b>	
II.2.8.13	<b>Servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas, paquetería o carga</b>	
II.3	<b>Salud</b>	
II.3.1	<b>Hospitales</b>	
II.3.1.01	<b>Hospitales de urgencias</b>	
II.3.1.02	<b>Hospitales de especialidades</b>	
II.3.1.03	<b>Hospital general</b>	
II.3.1.04	<b>Centro médico</b>	
II.3.2	<b>Clínicas y centros de salud</b>	
II.3.2.01	<b>Consultorios</b>	hasta 30% del área dentro de construcciones de habitación

- II.3.2.02 Centro de consultorios
- II.3.2.03 Centros de salud
- II.3.2.04 Clínica de urgencias
- II.3.2.05 Clínica general
- II.3.2.06 Laboratorios dentales, análisis clínicos, hasta 250 m<sup>2</sup>  
radiografías o consultorios de más de 250 m<sup>2</sup>
- II.3.3 Asistencia social
- II.3.3.01 Centros de tratamiento de enfermedades crónicas
- II.3.3.03 Centros de integración juvenil o familiar
- II.3.3.04 Orfanatos o casas de cuna
- II.3.3.05 Asilos de ancianos
- II.3.4. Asistencia animal
- II.3.4.01 Salones de corte
- II.3.4.02 Clínicas y dispensarios
- II.3.4.03 Centros antirrábicos y de cuarentena
- II.3.4.04 Hospitales veterinarios y centros veterinarios
- II.4 Educación y cultur
- II.4.1 Educación elemental
- II.4.1.01 Guarderías
- II.4.1.02 Jardines de Niños
- II.4.1.03 Enseñanza de niños atípicos
- II.4.1.04 Primarias
- II.4.1.05 Academias
- II.4.2 Educación media
- II.4.2.01 Secundarias o secundarias técnicas
- II.4.2.02 Preparatorias
- II.4.2.03 Institutos técnicos
- II.4.2.04 Centros de capacitación, CCH, CONALEP o vocacionales
- II.4.3 Educación superior
- II.4.3.01 Politécnicos y tecnológicos
- II.4.3.02 Universidades
- II.4.3.03 Escuelas normales
- II.4.4 Instituciones científicas
- II.4.4.01 Centros de estudios de posgrado o de especialización hasta 1 000 m<sup>2</sup>  
de más de 1 000 m<sup>2</sup>
- II.4.4.02 Centros y laboratorios de investigación hasta 1 000 m<sup>2</sup>  
de más de 1 000 m<sup>2</sup>
- II.4.4.04 Observatorio y estaciones meteorológicas de más de 1 000 m<sup>2</sup>
- II.4.4.05 Instalaciones para exhibiciones
- II.4.5 Jardines botánicos
- II.4.5.01 Jardines zoológicos
- II.4.5.02

- II.4.5.03 Acuarios
- II.4.5.04 Museos
- II.4.5.05 Galerías
- II.4.5.06 Centros de exposiciones temporales
- II.4.5.07 Planetarios
- II.4.6 Centros de información
- II.4.6.01 Archivos
- II.4.6.02 Centros procesadores de información
- II.4.6.03 Bibliotecas y hemerotecas
- II.4.6.04
- II.4.7 Instalaciones religiosas
- II.4.7.01 Templos y lugares para el culto
- II.4.7.02 Seminarios
- II.4.8 Sitios históricos
- II.4.8.01 Grupos de edificios civiles o religiosos
- II.4.8.02 Edificios civiles o religiosos
- II.5 Servicios para la recreación
- II.5.1 Alimentos y bebidas
- II.5.1.01 Cafés, fondas y loncherías
- II.5.1.02 Restaurantes sin venta de bebidas  
alcohólicas
- II.5.1.03 Restaurantes con venta de bebidas  
alcohólicas
- II.5.1.04 Cantinas, bares, cervecerías y  
peluquerías
- II.5.1.05 Centros nocturnos, discotecas y peñas
- II.5.2 Entretenimiento
- II.5.2.01 Auditorio
- II.5.2.02 Teatros
- II.5.2.03 Cines
- II.5.2.04 Salas de concierto y cineteca
- II.5.2.05 Centros de convenciones
- II.5.2.06 Teatros al aire libre
- II.5.2.07 Ferias y Circos
- II.5.3.08 Autocinemas
- II.5.3 Recreación social
- II.5.3.01 Centros comunitarios
- II.5.3.02 Centros culturales
- II.5.3.03 Clubes campestres y de golf sin  
viviendas
- II.5.3.04 Clubes campestres y de golf con  
viviendas
- II.5.3.05 Clubes sociales
- II.5.3.06 Salones par banquetes, de fiestas  
infantiles o de baile
- II.5.4 Deportes y recreación

hasta 500 m2  
de más de 500 m2

<b>II.5.4.01</b>	<b>Parques para remolques y campismo cabañas</b>	
<b>II.5.4.02</b>	<b>Pistas de equitación</b>	
<b>II.5.4.03</b>	<b>Lienzos charros</b>	<b>hasta 500 m<sup>2</sup></b>
<b>II.5.4.04</b>	<b>Canchas deportivas cubiertas</b>	<b>de más de 500 m<sup>2</sup></b>
<b>II.5.4.05</b>	<b>Centros deportivos</b>	
<b>II.5.4.06</b>	<b>Estadios</b>	
<b>II.5.4.07</b>	<b>Hipódromos</b>	
<b>II.5.4.08</b>	<b>Autódromos</b>	
<b>II.5.4.09</b>	<b>Galgódromos</b>	
<b>II.5.4.10</b>	<b>Plaza de toros</b>	
<b>II.5.4.11</b>	<b>Velódromos</b>	
<b>II.5.4.12</b>	<b>Campos de tiro</b>	
<b>II.5.4.13</b>	<b>Albercas</b>	
<b>II.5.4.14</b>	<b>Canchas o pistas deportivas al aire libre</b>	
<b>II.5.4.15</b>	<b>Pistas de boliche</b>	
<b>II.5.4.16</b>	<b>Billares</b>	
<b>II.5.4.17</b>	<b>Pistas de patinaje</b>	
<b>II.5.4.18</b>	<b>Juegos electrónicos o juegos de mesa</b>	
<b>II.5.4.19</b>	<b>Canales a lagos para regatas o velleo</b>	
<b>II.5.4.20</b>	<b>Senderos y miradores</b>	
<b>II.6</b>	<b>Alojamiento</b>	
<b>II.6.1</b>	<b>Hoteles</b>	
<b>II.6.1.01</b>	<b>Hoteles</b>	<b>de 101 a 300 cuartos</b>
<b>II.6.1.02</b>		<b>de 301 a 500 cuartos</b>
<b>II.6.1.03</b>		<b>de más de 500 cuartos</b>
<b>II.6.1.04</b>		
<b>II.6.2</b>	<b>Moteles</b>	<b>hasta 100 cuartos</b>
<b>II.6.2.01</b>	<b>Moteles</b>	<b>de más de 100 cuartos</b>
<b>II.6.2.02</b>		
<b>II.6.3</b>	<b>Casas de huéspedes y albergues</b>	<b>hasta 250 personas</b>
<b>II.6.3.01</b>	<b>Casas de huéspedes</b>	
<b>II.6.3.02</b>	<b>Albergues</b>	<b>hasta 100 personas</b>
<b>II.7</b>	<b>Seguridad</b>	
<b>II.7.1</b>	<b>Defensa</b>	
<b>II.7.1.01</b>	<b>Instalaciones para la Fuerza Aérea</b>	
<b>II.7.1.02</b>	<b>Instalaciones para el Ejército</b>	
<b>II.7.2</b>	<b>Policía</b>	
<b>II.7.2.01</b>	<b>Garitas o casetas de vigilancia</b>	
<b>II.7.2.02</b>	<b>Estaciones de policía</b>	
<b>II.7.2.03</b>	<b>Central de policía</b>	
<b>II.7.2.04</b>	<b>Encierro de vehículos de policía</b>	
<b>II.7.3</b>	<b>Bomberos</b>	
<b>II.7.3.01</b>	<b>Estaciones de bomberos</b>	
<b>II.7.3.02</b>	<b>Central de bomberos</b>	
<b>II.7.4</b>	<b>Reclusorios</b>	
<b>II.7.4.01</b>	<b>Reclusorios preventivos</b>	

<b>II.7.4.02</b>	<b>Reclusorios para sentenciados</b>	
<b>II.7.4</b>	<b>Reformatorios</b>	
<b>II.7.5</b>	<b>Emergencias</b>	
<b>II.7.5.01</b>	<b>Puestos de socorro</b>	
<b>II.7.5.02</b>	<b>Central de ambulancias</b>	
<b>II.8</b>	<b>Servicios funerarios</b>	
<b>II.8.1</b>	<b>Cementerios</b>	
<b>II.8.1.01</b>	<b>Cementerios</b>	hasta 1 000 fosas
<b>II.8.1.02</b>		de más de 1 000 fosas
<b>II.8.2</b>	<b>Mausoleos y crematorios</b>	
<b>II.8.2.01</b>	<b>Mausoleos</b>	hasta 1 000 fosas
<b>II.8.2.02</b>		de más de 1 000 fosas
<b>II.8.3</b>	<b>Agencias funerarias de inhumaciones</b>	
<b>II.8.3.01</b>	<b>Agencia de inhumaciones</b>	hasta 300 m2
<b>II.8.3.02</b>		de más de 300 m2
<b>II.9</b>	<b>Comunicaciones y transportes</b>	
<b>II.9.1</b>	<b>Transportes terrestres</b>	
<b>II.9.1.01</b>	<b>Terminales</b>	de autobuses urbanos
<b>II.9.1.02</b>		de autobuses foráneos
<b>II.9.1.03</b>		de camiones de carga
<b>II.9.1.04</b>		de ferrocarriles de pasajeros
<b>II.9.1.05</b>		de ferrocarriles de carga
<b>II.9.1.06</b>		de trolebuses y tranvías
<b>II.9.1.07</b>		del STC, Metro
<b>II.9.1.08</b>	<b>Estaciones</b>	de autobuses
<b>II.9.1.09</b>		de ferrocarriles
<b>II.9.1.10</b>		del STC, Metro
<b>II.9.1.11</b>	<b>Estacionamientos públicos y pensiones</b>	hasta 50 cajones
<b>II.9.1.12</b>		de 51 hasta 250 cajones
<b>II.9.1.13</b>		de 251 a 500 cajones
<b>II.9.1.14</b>		de 501 a 1 000 cajones
<b>II.9.1.15</b>		de más de 1 000 cajones
<b>II.9.1.16</b>	<b>Encierro y mantenimiento de vehículos</b>	hasta 10 cajones
<b>II.9.1.17</b>		de 11 a 50 cajones
<b>II.9.1.18</b>		de más de 50 cajones
<b>II.9.1.19</b>	<b>Sitios de taxis</b>	
<b>II.9.2</b>	<b>Transportes aéreos</b>	
<b>II.9.2.01</b>	<b>Terminales aéreas</b>	
<b>II.9.2.02</b>	<b>Helipuertos</b>	
<b>II.9.3</b>	<b>Comunicaciones</b>	
<b>II.9.3.01</b>	<b>Agencias de correos</b>	
<b>II.9.3.02</b>	<b>Central de correos</b>	
<b>II.9.3.03</b>	<b>Agencias de telégrafos</b>	
<b>II.9.3.04</b>	<b>Central de telégrafos</b>	
<b>II.9.3.05</b>	<b>Agencias centrales de teléfonos con servicio al público</b>	

- II.9.3.06 Agencias y centrales de teléfonos sin servicio al público
- II.9.3.07 Estaciones de radio con auditorio
- II.9.3.08 Estaciones de radio sin auditorio
- II.9.3.09 Estaciones de televisión con auditorio
- II.9.3.10 Estaciones de televisión sin auditorio
- II.9.3.11 Torres de telecomunicaciones
- II.9.3.12 Estudios cinematográficos

**Artículo 33.-** Los usos y destinos industriales de los predios, sus construcciones e instalaciones se clasifican en:

**I. Industria pesada.** Es la que tiene hasta 125 obreros por Ha., o hasta 25% de mano de obra femenina; se incluyen en este grupo las industrias extractivas de más de 2 Has.; las industrias que sean contaminantes; las que manejen materiales tóxicos, explosivos, radiactivos, inflamables o corrosivos; las que tengan acceso de ferrocarril, las fábricas de vehículos ferrocarriles y aviones; las fundiciones, laminadoras, altos hornos, de montaje de grandes piezas y de generadores eléctricos.

Las industrias pesadas no podrá ubicarse a menos de 75 metros, cuando menos, de zonas con destinos y usos habitacionales y de acuerdo a los planos de usos, destinos, reservas e intensidad de uso del suelo de los Programas Parciales.

**II. Industria mediana.** Es la que tiene de 126 a 300 obreros por Ha. de 26 a 35% de mano de obra femenina, y no maneja materiales tóxicos o radioactivos. Se incluyen en este grupo las industrias atractivas de menos de 2 Ha. siempre y cuando cumplan las condiciones anteriores.

Las industrias medianas podrán ubicarse en zonas con destinos y usos habitacionales siempre y cuando estén separadas de éstas por una calle de 12 metros de ancho mínimo y de acuerdo a los planos de usos, destinos, reservas e intensidad de usos del suelo de los Programas Parciales, y

**III. Industria ligera.** Es la que tiene más de 300 obreros por Ha., o más de 35% de mano de obra femenina, no maneja materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o vibraciones y no consume más de 55,000 litros diarios de agua ni más de 10 Kva. Se incluyen en este grupo las industrias de textiles, alimentos, artesanías, construcción, electrónica, metálica, papel, impresiones, plásticos y químicos, siempre y cuando cumplan con las condiciones anteriores.

Las industrias ligeras podrán ubicarse en zonas con los usos y destinos ennumerados en el numeral 29 de este reglamento, de acuerdo a los planes de usos, reservas e intensidad de uso del suelo de los Programas Parciales.

Las industrias a que se refiere este artículo se sujetarán a las disposiciones que sobre horarios de labores, emisiones de ruidos, gases y polvos y consumo de energía y agua, expida el Departamento y establezcan otros ordenamientos.



**Artículo 34.- Los usos y destinos de áreas verdes y espacios abiertos, se clasifican en:**

<b>IV. I</b>	<b>Plazas y explanadas</b>	
<b>IV.1.01</b>	<b>Plazas y explanadas</b>	hasta 1 000 m2
<b>IV.1.02</b>		de más de 1 000 m2
		hasta 5 000 m2
<b>IV.1.03</b>		de más de 5 000 m2 hasta 10 000 m2
<b>IV.1.04</b>		de más de 1 Ha.
<b>IV. 2</b>	<b>Jardines y parques</b>	
<b>IV.2.01</b>	<b>Jardines y parques de barrio hasta 1 Ha.</b>	
<b>IV.2.02</b>		de Delegación de más de 1 hasta 5 Has.
<b>IV.2.03</b>		Metropolitanos de más de 5 hasta 50 Has.
<b>IV.2.04</b>	<b>Regionales o nacionales de 50 a 500 Has.</b>	
<b>IV.2.05</b>		de más de 500 hasta 5 000 Has.
<b>IV.2.06</b>		de más de 5 000 Has.
<b>IV. 3</b>	<b>Cuerpos de Agua</b>	
<b>IV.3.01</b>	<b>Jardines y parques de barrio</b>	hasta 1 Ha.
<b>IV.3.02</b>		de más de 1 hasta 20 Has.
<b>IV.3.03</b>		de más de 20 Has.

**Artículo 34 bis.- Los usos y destinos agrícolas, forestales y acuíferos, sus construcciones e instalaciones se clasifican en:**

<b>VI. 1</b>	<b>Agrícola, pecuario y forestal.</b>	
<b>VI.1.1.</b>	<b>Forestal</b>	
<b>VI.1.1.01</b>	<b>Bosques múltiples</b>	
<b>VI.1.1.02</b>	<b>Bosques mixtos</b>	
<b>VI.1.1.03</b>	<b>Praderas, pastizales o forrajes</b>	
<b>VI.1.1.04</b>	<b>Hortalizas o huertos</b>	
<b>VI.1.1.05</b>	<b>Flores y huertas</b>	
<b>VI.1.1.06</b>	<b>Huertos, viveros o invernaderos de traspatio</b>	
<b>VI.1.1.07</b>	<b>Instalaciones para la agroindustria</b>	
<b>VI.1.1.08</b>	<b>Instalaciones agropecuarias, establos, caballerizas o granjas.</b>	
<b>VI.1.2</b>	<b>Agropecuarios</b>	
<b>VI.1.2.01</b>	<b>Viveros</b>	
<b>VI.1.2.02</b>	<b>Policría de especies menores</b>	
<b>VI.1.2.03</b>	<b>Instalaciones par el cultivo psicola</b>	
<b>V.1</b>	<b>Servicios e instalaciones de infraestructura</b>	
<b>V.5.1</b>	<b>Plantas, estaciones y subestaciones</b>	
<b>V.1.1.01</b>	<b>Plantas</b>	
<b>V.1.1.02</b>	<b>Estaciones</b>	
<b>V.1.1.03</b>	<b>Subestaciones</b>	
<b>V.1.2</b>	<b>Torres y antenas</b>	

V.1.2.01	Antenas	de más de 30 metros de altura
V.1.2.02	Mástiles	de más de 30 metros de altura
V.1.2.03	Chimeneas	de más de 30 metros de altura
V.1.2.04	Torres de enfriamiento	
V.1.3	Depósitos y almacenes	
V.1.3.01	Silos y tolvas	de más de 1 000 m <sup>3</sup>
V.1.3.02	Tanques de agua	
V.1.4	Cárcamos y bombas	
V.1.4.01	Estaciones de bombeo	
V.1.4.02	Plantas de bombeo	
V.1.4.03	Cárcamos	
V.1.5	Taludes, bordos y retenes	
V.1.5.01	Protecciones contra derrumbres	
V.1.5.02	Protecciones contra erosión	
V.1.5.03	Taludes y revestidos	
V.1.5.04	Diques y presas	
V.1.5.05	Vertederos	
V.1.5.06	Instalaciones para control de aguas	
V.1.6	Basureros	
V.1.6.01	Estaciones para transferencia de basura	
V.1.6.02	Plantas de tratamiento de basura, fertilizantes orgánicos	
V.1.6.03	Incineradores de basura	

**Artículo 35 bis.-** Los usos y destinos de los predios y sus construcciones e instalaciones, clasificados en los artículos 30 al 34 bis, se interrelacionan con los destinos de infraestructura siguiente:

1.1	Vialidad
1.1.1	Vialidad interurbana
1.1.1.01	Autopista
1.1.1.02	Carretera
1.1.1.03	Camino rural
1.1.1.04	Sendero
1.1.2	Vialidad interurbana
1.1.2.01	Vía de acceso controlado con laterales
1.1.2.02	Vía de acceso controlado sin laterales
1.1.2.03	Ejes viales
1.1.2.04	Pares viales
1.1.2.05	Vía primaria
1.1.2.06	Vía secundaria
1.1.2.07	Vía terciara o local
1.2	Carriles, ductos y colectores
1.2.1	Vías de carril fijo
1.2.1.01	Ferrocarriles
1.2.1.02	Metro

- 1.2.1.03 Monorriel
- 1.2.1.04 Cable
- 1.2.2 Canales
- 1.2.2.01 Mayores
- 1.2.2.02 Medios
- 1.2.2.03 Líneas de distribución
- 1.2.4 Drenaje
- 1.2.4.01 Colectores
- 1.2.4.02 Red primaria
- 1.2.4.03 Red secundaria
- 1.2.5 Agua
- 1.2.5.01 Troncales
- 1.2.5.02 Red primaria
- 1.2.5.03 Red secundaria
- 1.2.6 Electricidad
- 1.2.6.01 Troncales
- 1.2.6.02 Red primaria
- 1.2.6.03 Red secundaria
- 1.2.7 Alumbrado
- 1.2.7.01 Línea
- 1.2.8 Teléfono
- 1.2.8.01 Línea
- 1.2.9 Telégrafo
- 1.2.9.01 Línea
- 1.3.0 Televisión por cable
- 1.3.0.01 Línea

**Artículo 36.-** Cuando la Zonificación Primaria determine un área como de conservación ecológica y uso asignado es el de habitación unifamiliar, los propietarios de los predios en ella comprendidos podrán edificar, previa licencia de construcción, una casa habitación en donde el área máxima ocupada de terreno sea siempre igual o menor que el 5% de la superficie total del mismo y siempre que no sobrepase 500 m<sup>2</sup> de construcción.

**Artículo 37.-** Si un uso está comprendido en varias clasificaciones de las indicadas en los artículos 30 al 35 bis de este reglamento, el propietario podrá elegir una de entre ellas. El Departamento podrá asimilar un uso distinto no clasificado al de los establecidos en este reglamento atendiendo a las características del área o predios y de conformidad con lo que establezca el Programa Parcial.

**Artículo 38.-** Un predio y sus construcciones podrán ser dedicados a varios usos de los asignados en los Programas Parciales o declaratorias, atendiendo a la zona en que se ubica. Cuando se soliciten usos mixtos y uno o varios de ellos exija la licencia de uso del suelo, ésta se otorgará incluyendo aquellos usos que no la requieran.

**Artículo 39.-** El Departamento de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, determinará las condiciones y características de los accesos y salidas para vehículos automotores, en los predios con los siguientes usos y destinos:

- I. Plurifamiliar de más de 50 unidades.**
- II. Oficinas de gobierno de más de 10 000 m2 construidos;**
- III. Oficinas administrativas y financieras de más de 10 000 m2 construidos;**
- IV. Tiendas de autoservicio de más de 10 000 m2 construidos;**
- V. Tiendas de departamentos de más de 10 000 m2 construidos**
- VI. Centros comerciales de más de 5 Has.;**
- VII. Servicios para la salud de más de 2 500 m2 construidos;**
- VIII. Servicios para la educación y cultura que atiendan a más de 100 alumnos por turno;**
- IX. Servicios para la recreación con cupo para más de 250 espectadores;**
- X. Hoteles y moteles de más de 100 cuartos y,**
- XI. Estacionamiento de más de 250 cajones.**

**Artículo 40.-** El Departamento expedirá la constancia de zonificación, previa solicitud del interesado, en la cual se mencionará la ubicación del predio, construcción o instalación, los usos y destinos que estén autorizados por la Ley y este Reglamento y los asignados a la zona donde se ubican, las normas técnicas de planificación urbana a que deberán sujetarse, expresando en su caso, la necesidad de obtener la licencia de uso del suelo.

**Artículo 41.-** La constancia de zonificación se requerirá cuando en los Programas o declaratorias, un uso o destino se encuentre asignado o permitido. Tendrá vigencia de un año y se expedirá por el Registro del Programa Director o por la Delegación correspondiente; en este último caso, se otorgará simultáneamente a la constancia de alineamiento y número oficial a que se refiere el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

#### **Capítulo V. De las Constancias, Licencias y Aprobaciones**

**Artículo 42.-** La licencia de uso del suelo es el documento expedido por el Departamento, en el cual se autoriza el uso o destino que pretenda darse a los predios.

**Artículo 43.-** La licencia de uso del suelo será obligatoria previamente a la Licencia de Construcción en los usos y destinos que los Programas Parciales y declaratorias, en su caso, asignen como condicionados para una zona, y se otorgará en los términos del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal.

**Artículo 51.-** El Departamento podrá ordenar la clausura en forma total o parcial de los predios y construcciones ya erigidas en los siguientes casos:

- I. Cuando los propietarios o poseedores utilicen un predio o construcción sin haber obtenido la constancia de zonificación o licencia de uso del suelo, en su caso;**
- II. Cuando los propietarios o poseedores den a la construcción o al predio un uso o destino diferente al autorizado.**

**Artículo 52.-** El Departamento podrá ordenar la suspensión o clausura parcial o total en proceso de construcción cuando:

**I. Se construya sin la constancia de zonificación o licencia de uso del suelo correspondiente, o éstas hayan sido revocadas;**

**Artículo 56.- El Departamento podrá imponer multas:**

**I. Del 5% hasta el 10% del valor autorizado del inmueble, al propietario, poseedor o Director Responsable de Obra que:**

**a) Dedique un predio o sus construcciones a un uso o destino asignado en el Programa Parcial o declaratoria respectiva sin haber obtenido la constancia de zonificación correspondiente;**

**b) Dedique su predio y construcción a usos no autorizados para la zona en que se ubica, sin contar con la licencia de uso del suelo respectiva;**

**d) No respete los porcentajes de áreas verdes o espacios abiertos correspondientes al uso o destino a los que los dedique;**

**e) Dedique un predio a un uso o destino que requiera una superficie mayor a la que tiene el predio;**

**Artículo 60.- El Departamento podrá dejar sin efecto la constancia de zonificación o la licencia de uso del suelo, en su caso, cuando:**

**I. Como consecuencia de la expedición de una declaratoria que asigne destinos, resulten afectados uno a varios predios de la zona;**

**II. Los infractores hayan incurrido por tercera vez en faltas u omisiones a la Ley o al Reglamento, por las que se les haya impuesto las sanciones que, en su caso, correspondan;**

**III. Se hayan otorgado en contravención al texto expreso de las disposiciones de la Ley o Reglamento**

**IV. Se hayan dado con base en informaciones o documentos falsos o erróneos.**

#### **4. PROGRAMA GENERAL DEL PROGRAMA DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL**

De acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el principal producto que conduce a la planeación en la materia en dicha entidad, es el Programa Director para el Desarrollo Urbano de ésta, constituido por el conjunto de disposiciones y normas para ordenar los destinos, usos y reservas de su territorio, mejorar la organización de sus áreas de desarrollo urbano y de conservación ecológica y establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

Dicho Programa Director se integra, principalmente, por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito, que determina los objetivos, políticas, estrategias y acciones fundamentales a corto, mediano y largo plazos que regirán la ordenación y regulación del desarrollo urbano de dicha entidad, y a partir de la cual se formulan y siguen programas operativos que fijan la actuación pública en materias

equipamiento, infraestructura, vialidad y vivienda, por ejemplo. Asimismo, se integra por los Programas Parciales de cada una de las 16 delegaciones políticas, así como por los programas sectoriales que resulten necesarios.

Los antecedente inmediatos para la regulación y ordenamiento del Desarrollo Urbano del Distrito Federal se iniciaron con la aprobación del Plan de Desarrollo Urbano de esta entidad, el 27 de febrero de 1980. Este proceso continuó con la elaboración de los Planes Parciales de las 16 Delegaciones que lo integran, los cuales fueron aprobados el 13 de diciembre del mismo año. Instrumentos que fueron actualizados el 4 de febrero de 1982 y publicados el 17 de mayo siguiente, incluyendo el establecimiento del sistema de evaluación del Plan<sup>52</sup> Director.

En 1983 fue elaborado un Programa estratégico de descentralización de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México por parte del Ejecutivo y con la participación de las autoridades del Distrito Federal y del Estado de México, Asimismo se formuló un documento denominado "Programa de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, (PRUPE)", publicado para consulta pública en 1984 y con una nueva versión en 1985.

En forma simultánea a la formulación de la PRUPE, se inició la revisión y ajuste del antiguo Plan Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal de los elementos que la integran.

Es así que el 17 de junio de 1987 siendo Jefe del Departamento del Distrito Federal el Lic. Ramón Aguirre Velázquez, se aprueba la nueva versión del Programa General del Programa Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987.

Este Programa General, se encuentra estructurado de la siguiente manera: Introducción, Tesis Básicas, Estrategia Metropolitana; Elementos que Componen la Estructura Urbana; Estructura Urbana; Zonas Especiales de Desarrollo Controlado; Centro Histórico; Elementos que Componen la Estructura en el Area de Conservación; Programas Sectoriales e Instrumentos.

#### Introducción.

El Programa General es el instrumento que norma el crecimiento urbano de esta entidad federativa. En él se encuentran expresadas las políticas básicas de mediano y largo plazo, así como las directrices que habrán de seguir las autoridades respectivas.

#### Tesis Básicas.

##### 1.- Controlar y Ordenar el Crecimiento de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

La Zona Metropolitana de la Ciudad de México comprende 53 Municipios del Estado de México, uno del Estado de Hidalgo y al Distrito Federal, con una superficie de 786,000 hectáreas.

---

<sup>52</sup> En apego a lo establecido en la parte final de los artículo 21 y tercero transitorio de la Ley de Planeación de 1983, la categoría de Plan quedó reservada al Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, del cual emanan varios "programas": Programa Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa General del Programa Director y Programas Parciales Delegacionales.

En términos de Planeación, el Departamento del Distrito Federal participó en la elaboración del Esquema Rector de Usos del Suelo de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, el cual pretende el control y ordenamiento del uso del suelo en el área conurbada.

#### **4.- Reordenación Urbana.**

Ante la situación que vive la Ciudad de México, se hace indispensable su reordenación física, económica y de servicios. La reordenación urbana estará estructurada en 8 sectores que contendrán a los Centros, Subcentros y Corredores Urbanos y Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, además del Centro Histórico.

#### **Elementos que Componen la Estructura Urbana.**

**Estrategia.-** El Programa General contiene las políticas, directrices y zonificación primaria para el desarrollo del Distrito Federal. Estas son obligatorias para el sector público e indicativas para los sectores privados y social.

**Zonificación Primaria.-** Area de Desarrollo Urbano con 63,382 hectáreas lo que representa el 42.6%; y Area de Conservación Ecológica, con 85,554 hectáreas que corresponden al 57.4% de la misma superficie.

#### **Usos del Suelo.**

Actualmente los usos del suelo se encuentran en desequilibrio ya que el uso vial ocupa más de una cuarta parte del área urbana, mientras que los espacios abiertos utilizan menos de un 10%. El comercio y los servicios ocupan aproximadamente un 10% del área urbana y se encuentran concentrados sobre todo en la parte central de la ciudad, desplazando el uso habitacional.

## PORCENTAJES DE USOS DEL SUELO POR DELEGACION

Delegación	Habitacional	Equipamiento	Espacios Abiertos	Industria	Mixtos	Conservación Ecológica
Alvaro Obregón	47.32	3.78	9.93	0.90	3.51	35.56
Azcapotzalco	48.70	14.50	2.90	24.70	9.20	-----
Benito Juárez	71.00	12.60	4.00	1.80	10.60	-----
Coayoacán	59.00	3.00	32.00	3.00	3.00	-----
Cuajimalpa	6.37	1.89	3.09	-----	8.69	79.96
Cuauhtémoc	21.71	11.65	2.83	3.84	59.97	-----
Gustavo A. Madero	52.47	7.54	25.87	4.69	9.43	-----
Iztacalco	60.00	18.00	3.00	11.00	8.00	-----
Iztapalapa	54.00	13.00	6.40	4.20	15.00	7.40
M. Contreras	34.28	1.28	1.87	-----	4.22	58.35
Miguel Hidalgo	49.85	13.31	21.28	7.98	7.58	-----
Milpa Alta	3.00	0.40	0.06	-----	1.04	95.50
Tláhuac	14.81	0.67	-----	0.97	3.45	80.10
Tlalpan	12.30	1.40	1.00	-----	1.80	83.50
V. Carranza	43.00	29.50	5.50	2.00	20.00	-----
Xochimilco	15.69	0.20	0.77	0.87	2.48	79.99

### Estructura Urbana

El Programa General de Desarrollo Urbano contempla la reordenación del Distrito Federal mediante sus dos áreas básicas: Área de Desarrollo Urbano y Área de Conservación Ecológica. La primera de ellas estructurada en sectores que contienen los Centros, Subcentros, Corredores Urbanos. Centro Histórico y Zonas Especiales de Desarrollo Controlado.

**Sectores Urbanos.-** Son las divisiones delegacionales del Distrito Federal, contarán con la infraestructura y equipamiento urbano necesarios de acuerdo a su población y a las actividades de cada sector.

**Centros Urbanos.-** Permitirán a la ciudad contar en el corto plazo, con puntos estratégicos privilegiados por su localización. Tienen una población aproximada de millón y medio de habitantes.

**Subcentros Urbanos.-** Son áreas complementarias a los centros urbanos, ofrecerán a la población servicios de menor nivel. Tendrán una superficie promedio de 2 hectáreas y atenderán a una población que oscila aproximadamente en 120 mil habitantes.

**Corredores Urbanos.-** Son franjas concentradoras de servicios y usos habitacionales. Se caracterizan por prestar servicios comerciales de todo tipo y privados, tales como clínicas y oficinas en general.



## **ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO**

Son áreas urbanas con características y problemáticas particulares que por el valor especial que revisten para la ciudad, deberán ajustarse a una zonificación y reglamentación de desarrollo controlado. Se identifican las siguientes:

**Refinería 18 de Marzo.** Por la naturaleza de las actividades que en ella se desarrollan y por su ubicación próxima a las áreas habitacionales, se plantean diversas medidas para el mejoramiento de la zona y la seguridad de los habitantes de las zonas aledañas.

**Barrios afectados por los sismos.** Abarca la zona más afectada por los sismos de 1985. A través de estudios ya elaborados y otros que se encuentran en proceso se podrán determinar tipos de zonas de vulnerabilidad sísmica. A la fecha se han efectuado 78 proyectos de reordenación urbana los cuales se encuentran en proceso de seguimiento.

**Colonia Juárez, Roma y Condesa.** Esta zona presenta valores arquitectónicos y de imagen urbana que conviene preservar en contrapartida al cambio del uso del suelo que experimentan.

**Centros Urbanos.** Los Centros Urbanos son áreas que están sujetas a un tratamiento preferencial para fomentar las actividades económicas que requieren mano de obra intensiva, con el fin de arraigar a la población en el lugar y al mismo tiempo permitir la dotación de servicios y la disminución paulatina de los movimientos masivos de origen y destino diario en la Ciudad de México.

**Ejes Patrimoniales.** Son áreas con una continuidad visual que tienen como base una vialidad en la que se localizan obras de alto valor arquitectónico. Se incluyen dentro de este programa los siguientes: 1. Tacuba-Azcapotzalco; 2. Paseo de la Reforma entre Bucareli y Mariano Escobedo; 3. Calzada Guadalupe-Misterios; y 4. Arenal-Francisco Sosa.

**POLANCO-CHAPULTEPEC.-** Debido a la fuerte presión que en los últimos años ha ejercido el mercado inmobiliario en la zona, provocando las máximas densidades e intensidades de uso, se plantea la necesidad de inducirla como Zona de Desarrollo Controlado, para lograr una normatividad que no excluya al desarrollo urbano pero que respete su función ecológica y la imagen urbana que identifican a esta zona.

**Ejército Constitucionalista.-** Esta área denominada "Cabeza de Juárez", forma parte de la reserva territorial del Departamento del Distrito Federal.

**Poblados tradicionales en el Area Urbana.-** El valor de estos poblados no reside únicamente en sus grandes monumentos, ni en sus obras de valor arquitectónico, sino en el conjunto que forman y que enriquece la imagen urbana de la ciudad.

**Poblados dentro del Area de Conservación Ecológica.-** En éstos es necesario que sea controlada la expansión de su perímetros y reforzada su relación con el sistema de producción agrícola, así como dotarlos de los servicios necesarios, conservando y fomentando sus características físicas y sociales.

**Sierra de Guadalupe.** Por estar ubicada en una zona de considerable valor ecológico, la cual ha sido deteriorada por asentamientos irregulares, se plantea la necesidad de su recuperación para la creación de

un parque urbano que contribuya al mejoramiento del ambiente, especialmente en la zona norte de la ciudad.

**Barrancas del poniente.** Estas zonas, "de considerable valor paisajístico", han sido ocupadas por asentamientos con diferente grado de consolidación, presentado problemas técnicos para la introducción de los servicios urbanos y de infraestructura básica.

**Instalaciones Industriales en proceso de reubicación:** La Tolteca y Loreto y Peña Pobre. Estas instalaciones son parte del Programa de Reubicación Industrial para el cual el gobierno de la ciudad tiene especial interés en lograr su mayor integración a través del sector público y privado.

**Huayamilpas.** Areas de antigua explotación minera, ubicada en la delegación Coyoacán, se encuentra rodeada de zonas habitacionales de bajos ingresos, y es de especial interés para la ciudad el ir utilizando estos predios para servicios, recreación, vivienda y cultura con la participación de los sectores público y privado.

## **5. PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO VERSION 1987 (GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, 30 DE JULIO DE 1987)**

Puede decirse que la planeación urbana del Distrito Federal ha recibido un importante impulso en los últimos años, asimismo, reconocemos que constituye un gran avance contar con un Programa Parcial legalizado de Desarrollo Urbano que marca con suficiente claridad, por una parte, las zonas no susceptibles de desarrollo urbano y por otra, los componentes de su estructura y la superficie disponible para su expansión futura, indicando también las zonas concretas de este contexto que por sus peculiares características deben estar sujetas a un desarrollo controlado.

A continuación se presentan los aspectos más relevantes del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo 1987, vigente a la fecha:

### **Diagnóstico y Medio Físico**

La Delegación cuenta con una superficie de 4,640 hectáreas, que corresponden al 3.11 del total del territorio del Distrito Federal, siendo esta una Delegación ubicada en su totalidad dentro del área urbana.

Las características del suelo delegacional son principalmente de tipo arcilloso, con topografía accidentada con pendientes no mayores al 10%.

### **Población.**

En 1986 la Delegación contó con 583,300 habitantes. Para 1988 se estimó que la población aumentara a 609,600 habitantes, con una tasa de crecimiento anual de 2.23% y para el año 2000 se espera una población de 754,234 habitantes. Situación que a la fecha presenta una tendencia a la baja.

## **Objetivos y Políticas de Desarrollo Urbano.**

**Identificar las áreas con capacidad habitacional para que se lleven a cabo acciones tendientes a redensificar su uso.**

**Fomentar el uso de transporte colectivo no contaminante.**

**Preservar y conservar las áreas verdes de la Delegación.**

**Preservar el patrimonio histórico y cultural de la Delegación.**

**Normatizar el desarrollo de los centros, subcentros y corredores urbanos.**

**Ampliar las redes de agua potable y drenaje a las zonas de Tacuba y Tacubaya que en la actualidad presentan deficiencias.**

**Mejorar los servicios de salud en la Delegación.**

**Mejorar y proteger el área circundante a la Refinería 18 de Marzo.**

**Controlar y proteger el patrimonio histórico y aprovechar el potencial de la zona de Polanco.**

**No permitir la creación de nuevas industrias contaminantes y promover la creación de fuentes de empleo a través de la industria ligera no contaminante.**

**Disminuir el área de los corredores urbanos.**

**Incrementar el uso de vivienda unifamiliar en la zona.**

**Estructura Urbana:**

**La Delegación contará con 2 Centros Urbanos:**

- Tacuba
- Tacubaya

**3 Subcentros Urbanos:**

- Cuatro Caminos (acciones de mejoramiento)
- Galerías (acciones de mejoramiento)
- Bosques de las Lomas (acciones de mejoramiento)

**9 Centros de Barrio:**

- Monte Líbano
- Monte Athos
- Prado Sur

- Prado Norte
- Osorio
- Acueducto
- Masarik
- Homero
- Pensil

#### 4 Corredores Urbanos:

- Arquímides
- Calzada México-Tacuba
- Av. Revolución
- Av. Azcapotzalco

### USOS DEL SUELO

La Delegación contará dentro de su territorio con la siguiente distribución:

	Superficie	
Habitacional	2,313.0	49.85%
Equipamiento Urbano	617.6	13.31%
Espacios Abiertos	987.4	21.28%
Industria	370.3	7.98%
Mixto	351.7	7.58%
<b>Total</b>	<b>4,640.0 Ha.</b>	<b>100.00%</b>

#### Vialidad y Transporte

La estructura vial de la Delegación Miguel Hidalgo esta compuesta por vialidades de acceso controlado como son: Anillo Periférico, Río San Joaquín, José Vasconcelos, Melchor Ocampo, Instituto Técnico Industrial (Circuito Interior) y Viaducto Miguel Alemán, así como vialidades primarias: Calzada México-Tacuba, Calzada Legaria, Ejército Nacional, Mariano Escobedo, Marina Nacional, Paseo de la Reforma, Constituyentes y Observatorio. Igualmente la Delegación cuenta actualmente con las líneas 1, 2 y 7 del metro.

En cuanto a la ampliación en el mediano plazo del transporte colectivo (Metro) se contemplaron dentro de la Delegación las obras de las líneas 7 hacia el Rosario y la 9 hacia Observatorio.

## **V. COMENTARIOS SOBRE LA APLICACION DE LOS INSTRUMENTOS JURIDICO-ADMINISTRATIVOS DEL USO DEL SUELO URBANO**

Con base en el artículo 27 de nuestra Carta Magna se conceden derechos a la nación para regular la propiedad privada imponiendo las modalidades que dicte el interés público, con objeto de ordenar los asentamientos humanos y establecer usos, reservas y destinos de la tierra. En estas condiciones existe la propiedad privada y ésta puede estar restringida o prohibida a determinados usos.

La Ley General de Asentamientos Humanos señala que para cumplir con los fines de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de la propiedad, de posesión o de cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles debe sujetarse a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las actividades en los planes o programas de desarrollo urbano.

En materia local, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal declara de utilidad pública e interés social las acciones de planear y ordenar los usos, destinos y reservas de su territorio, correspondiéndole formular, aprobar y zonificar los centros de población. También es de su competencia determinar los usos prohibidos, condicionados y los permitidos.

Para realizar lo anterior en esta ley se prevé la creación de un Plan Director (ó Programa Director) que a su vez formule un Plan (o Programa) General y los Planes (o Programas) Parciales (en este caso, cada Delegación cuenta con su propio Plan o Programa), que son los que establecen específicamente los usos y destinos de inmuebles por calles y colonias.

El Reglamento de Zonificación clasifica y divide a las zonas urbanas y ecológicas, y señala el área primaria y la secundaria, asignando en el primer caso los usos, destinos y reservas que se determinan en el Plan Director, y en el segundo caso se especifican los usos, destinos y reservas del suelo en que se clasifican los Planes Parciales.

Atendiendo a los conceptos antes señalados, es posible identificar técnicamente las diferentes modalidades de "uso del suelo" que deben aplicarse en la práctica:

1. El derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de predios será ejercido de conformidad con las limitaciones y modalidades de la ley.
2. Los destinos, usos y reservas del suelo y de las construcciones serán obligatorias para los propietarios y poseedores de los bienes inmuebles. Independientemente del régimen legal que los regule.
3. Los usos y destinos del suelo se clasifican en permitidos, prohibidos y condicionados.
4. Para saber si un uso del suelo se encuentra permitido, prohibido o condicionado se requiere tramitar:

a) Constancia de Zonificación expedida por el Registro del Plan Director del Departamento del Distrito Federal.

En este documento debe señalarse la densidad habitacional, la intensidad de construcción, las restricciones, y si se ubica en Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, Histórica o Patrimonial..

5. Si un uso se encuentra condicionado, basado en el documento anterior (inciso "a"), se requiere tramitar la Licencia de Uso del Suelo ante la Delegación Política correspondiente. También en caso de que se desee y se requieran modificaciones a la construcción o cambio de uso. Una vez obtenida la Licencia de Uso del Suelo, podrá tamitarse la Licencia de Construcción para Cambio de Uso del Suelo ante la misma autoridad.

6. De tenerse un uso prohibido y de tal forma que pueda aprovecharse un inmueble a un fin específico, se requiere solicitar la modificación al Programa Parcial de la delegación respectiva, este trámite se inicia ante la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica en el área urbana o ante la Comisión Coordinadora de Desarrollo Rural. Una vez obtenida la aprobación, debe tramitarse la Licencia de Uso del Suelo a la que ya nos referimos en el punto 5.

7. Ningún predio o construcción podrá ser usado u ocupado, ni construcción, instalación o parte de la misma erigida o modificada, si no se cumple con la exhibición de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo (o constancia de Alineamiento y Uso del Suelo) o Licencia de Uso del Suelo, según sea procedente.

8. Sin necesidad de modificar los Programas Parciales, hay disposiciones legales que fomentan el aprovechamiento del Uso del Suelo para predios no construidos, o que requieren ser demolidos, así aumentar la densidad habitacional y la intensidad de construcción para zonas de vivienda. En el caso de intensidad de usos no habitacionales por medio de los sistemas de transferencia de potencialidad del centro histórico de la ciudad, con lo cual se hace más productivo el terreno.

9. Existen zonas y colonias en la ciudad en que se han implementado programas de mejoramiento urbano denominados Zonas Especiales de Desarrollo Controlado. En éstas áreas no se aplican los procedimientos comentados en los puntos 6 y 8, por lo que los predios pueden ser más valiosos en caso de tener usos permitidos o derechos adquiridos, ó irónicamente, puede perder significativamente su valor de encontrarse en terrenos prohibidos o limitados a usos habitacionales, sin ser un lugar totalmente residencial. En el caso de la Delegación Miguel Hidalgo, éstas zonas y colonias son: Polanco, Lomas de Chapultepec, Bosques de las Lomas, Real de las Lomas, Reforma Lomas, Lomas Altas y Plan de Barrancas.

10. En caso de adquisición, venta de un inmueble o inicio del trámite de Licencia Unica de Construcción, es recomendable solicitar la Constancia de Zonificación o la Constancia de Uso del Suelo para cerciorarse previamente de los usos a los que puede destinarse un predio o inmueble, a efecto de preveer los requerimientos de autorización y valorar económicamente el predio.

11. Todos los contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los predios deberá contener las cláusulas correspondientes a su utilización, por lo que su inclusión en contravención a lo señalado en el Plan Director o en las declaratorias de destinos, usos y reservas establecidas produce su nulidad.

12. Los notarios y demás federatarios públicos sólo podrán dar fé y extender escrituras de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, previa comprobación de que las cláusulas relativas a su utilización coincidan con los programas y con las declaratorias correspondientes inscritas en el Registro del Programa Director y en el Registro Público de la Propiedad para tales efectos. El propietario deberá obtener la constancia o certificación correspondiente.

13. Es importante aclarar que algunos inmuebles cuentan con derechos adquiridos, conviene analizar ese derecho conjuntamente a lo señalado por el programa respectivo, ya que puede darse el caso de que este último tenga prohibido un giro que actualmente se ha ganado legalmente en base a cierta antigüedad. Es por ello que en los casos que así se compruebe, se refrendan o revalidan esos derechos, particularmente en inmuebles arrendados, ampliándose así el número de giros que pueden ser regularizados y permitidos. Lo anterior se sustenta en la no retroactividad de la Ley.

## CONCLUSIONES CAPITULO CUARTO

El objetivo de este capítulo es proporcionar los antecedentes y el marco jurídico aplicable a la Administración del Uso del Suelo para el Distrito Federal, recopilación utilizada hasta el año de 1992, cuando se publican los acuerdos que establecen como Zonas Especiales de Desarrollo Controlado a las colonias Polanco y Lomas de Chapultepec, que es nuestro estudio de caso, sin embargo, no es finalidad de este trabajo el juzgar desde una perspectiva jurídica, dichos instrumentos, sólo se pretende analizar la existencia de éstos en su aplicación a través de la Administración Pública, asimismo cabe aclarar, que durante el transcurso de esta investigación se tuvo la oportunidad de valorar la aplicación e instrumentación de la normatividad sobre el uso del suelo, específicamente a través de la Delegación Miguel Hidalgo, por lo que estas conclusiones se refieren a la práctica del gobierno en la utilización de instrumentos jurídicos sobre el uso del suelo.

La normatividad establecida sobre el suelo urbano en nuestro país, es equivalente en alcances, profundidad y especificidad, a los aplicados en cualquier otro país, incluyendo a los más desarrollados, como son leyes generales, leyes particulares, aspectos impositivos hacendarios, reglamentación urbana, planes y programas de desarrollo urbano, planos generales y particulares, registros, etc. Y como sucede en este tipo de instrumentos en cualquier lugar, todos son perfectibles y todos son sometidos a constantes modificaciones, para adecuarlos a las realidades económicas, políticas, sociales y culturales de cada país, en momentos históricos determinados.

Las instituciones de gobierno, que administran, instrumentan y aplican la normatividad del desarrollo urbano, en este campo, existen diferencias significativas entre los países, debido a que en algunos, el servicio civil de carrera existe, lo que permite continuar con los planes y programas establecidos y los funcionarios encargados de la administración urbana, permanecen en sus puestos, independientemente de los cambios que se suceden a niveles superiores (generalmente éstos servidores públicos son especialistas en la materia). En otros países como el nuestro, no existe todavía el servicio civil de carrera, los cambios de funcionarios públicos dedicados a la Administración del Uso del Suelo (que en la mayoría de los casos no son especialistas en la materia), son frecuentemente removidos de sus encargos, lo que adicionalmente genera que no se siga un patrón definido para la aplicación de los instrumentos jurídicos sobre el suelo, debido a que se utilizan libremente criterios e interpretaciones sobre los mismos, que responden más bien a los intereses de los grupos en el poder y a sus programas de gobierno, por ende, la normatividad sobre el uso del suelo, incluyendo los planes y programas establecidos, no cumplen con sus objetivos.

Podemos señalar que los diversos instrumentos jurídicos que rigen el funcionamiento del suelo urbano, tienen un relativo corto tiempo en operación en nuestro país, ya que si tomamos en consideración que este tipo de instrumentos jurídicos se empezaron a usar en la Europa moderna desde 1874 mientras en México es hasta 1976 que contamos con una Ley General sobre Asentamientos Humanos y una Secretaría para administrarlos (es evidente que nuestro país tiene un atraso de casi cien años con respecto a los primeros países que contaron con una legislación urbanística del alcance de esta Ley).

Por tanto, los legisladores así como los técnicos y especialistas, como: urbanistas, ingenieros, arquitectos, abogados, administradores públicos, etc., encuentran en la Ley de Asentamientos Humanos una regulación de los fenómenos urbanos en forma, dinámica, renovable, que requiere de su participación, para actualizar, mejorar, innovar y aportar elementos, para que todos los instrumentos de



planeación y regulación urbana respondan o se adecúen a la realidad económica, política, social y geográfica de nuestro país.

Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales de 1987, son aún insuficientes e inoperantes, respecto a la complejidad que representa el fenómeno urbano en la ciudad, por las siguientes razones:

- Son tan complicados sus procedimientos, que no son fáciles de comprender por cualquier vecino, por lo que permite la existencia de fenómenos de corrupción en la autorización de los usos del suelo, de las licencias de construcción, de las declaraciones de apertura, el pago de impuestos, los derechos adquiridos y otros, relacionados con el proceso de tramitación urbana, aunado a que la población en muchos casos, por la misma complicación de los trámites y reglamentación, prefiere realizar sus construcciones o usos del suelo, sin la autorización correspondiente, lo que da lugar a sus respectivas consecuencias (multas, clausuras, juicios, regularizaciones, corrupción, gestoría, etc.)
- El gobierno y los funcionarios públicos encargados del desarrollo urbano y particularmente de la aplicación de las leyes y reglamentos, cuentan con un grado muy alto de discrecionalidad, lo que ha permitido que sin violar los ordenamientos jurídicos, de facto, modifiquen las especificaciones que sobre el uso del suelo se establecen, lo que ha ocasionado profundo malestar entre los vecinos que consideraban que en sus colonias no se podían establecer determinados usos y sin embargo, al ocuparse de revisar los documentos sobre los usos del suelo de esos lugares, desafortunadamente corroboran que las propias autoridades capitalinas, son las que autorizaron estos usos.
- En materia de uso del suelo, la duplicidad de funciones entre el Departamento del Distrito Federal y las Delegaciones, complicada aún más con otros organismos de tramitación como los Colegios de Arquitectos e Ingenieros del Distrito Federal, permiten opcionalmente la aplicación interpretativa de las leyes y reglamentos, para obtener la autorización de un uso del suelo o una construcción solicitada, a pesar de que en muchos casos este acompañada de un rechazo de los vecinos aledaños.
- Los Programas de Desarrollo Urbano Delegacionales vigentes desde 1987, requieren de una revisión y actualización de las políticas y estrategias de desarrollo en ellos expuestos, toda vez que las condiciones actuales de la metrópoli distan mucho de las que prevalecían en 1987, y dado el crecimiento demográfico de la Ciudad de México; el desarrollo no controlado en la periferia; el incremento acelerado del número de vehículos; la saturación vial y el incremento en los tiempos de transportación; el crecimiento de la economía informal; la inseguridad; incremento en la demanda de servicios y la dificultad para satisfacerlos, así como las características de la economía adoptadas hasta 1992 para el Distrito Federal, constituyen todos ellos, factores de obsolescencia para los Programas Parciales Delegacionales de 1987. Esto es, que la realidad de la Ciudad de México en 1992, no tiene correspondencia con los instrumentos jurídicos que pretenden dirigirla y ordenarla, ocasionando conflictos y discrecionalidad en su aplicación.
- La degradación del medio ambiente, el aumento de la contaminación en el suelo, aire y agua, comprueban la insuficiencia de los instrumentos jurídico-administrativos que regulan el crecimiento urbano.

- No permiten controlar en forma adecuada y veraz el crecimiento urbano, ya que persisten aún la ocupación ilegal de predios, el paracaidismo, las invasiones, el déficit de vivienda, los problemas de vialidad y transporte, etc.

- Para la mayoría de la población de la Ciudad de México, no son de fácil comprensión los instrumentos jurídicos sobre el uso del suelo, lo que provoca que la población recurra a gestores o tramitadores (precisamente no profesionales), que los estorcionan y que coludidos en la mayoría de los casos con servidores públicos de menor nivel, construyen una red de corrupción alrededor del suelo urbano y las construcciones, repercutiendo todo ello a los particulares.

- En el caso de la población con mayores recursos económicos, los trámites sobre permisos y autorizaciones de usos del suelo y construcciones, se realizan a través de agentes inmobiliarios reconocidos o especialistas (Directores o Corresponsables de Obras, Arquitectos o Ingenieros), quienes en primera instancia, tienen la capacidad negociadora ante las autoridades para obtener lo que solicitan, en caso de existir complicaciones en sus trámites, recurren a otros mecanismos como: donaciones en especie o monetarias, aportación económica a fideicomisos o a programas sociales específicos y principalmente a la utilización del influentismo.

- Otros mecanismos de gestión sobre el suelo urbano y sus construcciones, lo ejercen los partidos políticos, instituciones públicas y privadas, asociaciones civiles y grupos organizados, para obtener de las autoridades del gobierno, sus respectivas autorizaciones, a pesar de no cumplir con todos los requisitos legales y administrativos establecidos o estar fuera de ellos, usando como escudo sus propias representaciones.

- También existe una práctica de gestión intergubernamental, por medio de la cual algún funcionario o dependencia diferente a las encargadas del desarrollo urbano, específicamente al uso del suelo, requieren sus autorizaciones, que no cumplen o no están contempladas dentro de los ordenamientos legales en la materia, sustituyéndose por convenios y/o acuerdos públicos, y en los casos particulares, otorgando lo solicitado con gran flexibilidad, aplicando el menor rigor de las leyes.

Es indiscutible que a pesar de contar a partir de 1976 con esfuerzos urbanísticos tanto legales, administrativos como técnicos, el Distrito Federal tiene deficiencias que por años han perdurado, precisamente por no haber contado con una planeación urbanística y un proyecto de ciudad bien definido, por ejemplo a partir de 1940, encontramos un crecimiento desordenado, desarrollo urbano ausente de control, no hay límites en la ciudad, lo que provoca en la actualidad en muchos casos, sólo la regularización de aquéllos aspectos que desde un inicio no contaron con un plan urbanístico u orden jurídico.

Por lo anterior, se puede afirmar que el conjunto de instrumentos jurídico-administrativos que rigen el uso y aprovechamiento del suelo urbano, se encuentran rebasados por la realidad y se requiere de un esfuerzo importante de todos los involucrados (gobierno, colegios de profesionales, organizaciones sociales, centros de enseñanza superior, partidos políticos, vecinos, etc.), para actualizar y generar instrumentos más sencillos, concretos, transparentes, eficientes y eficaces, que permitan ordenar y administrar el complejo fenómeno urbano de la Ciudad de México, con un proyecto de ciudad bien definido y sobretodo que sea limitado, acompañado de un servicio civil de carrera, en el que los funcionarios públicos encargados de su aplicación reúnan las características profesionales, técnicas, experiencia y de honestidad.

## **BIBLIOGRAFIA CAPITULO CUARTO**

**Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**

**Ley de Planeación**

**Ley General de Asentamientos Humanos**

**Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal**

**Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes**

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**

**Ley de Hacienda para el Distrito Federal 1993**

**Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal**

**Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**

**Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal**

**Programa General del Programa Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal**

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo 1987.**

## CAPITULO QUINTO

### **CONDICIONANTES QUE GENERAN LA ELABORACION DE LOS INSTRUMENTOS JURIDICOS-ADMINISTRATIVOS SOBRE EL USO DEL SUELO DENOMINADOS ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO, ZEDEC**

El suelo en el Distrito Federal es un bien escaso y con mucha demanda, mientras la superficie de su territorio es de 1,482.7 kilómetros cuadrados, no ha variado desde su creación como entidad federativa, su población va en aumento, con sus considerables requerimientos de vivienda, abasto, comercio, servicios y equipamiento principalmente.

Según el XI Censo General de Población y Vivienda, efectuado en marzo de 1990, indica que la población de la entidad era de 8.24 millones de habitantes. En este sentido, el Distrito Federal registró un aumento de más del 700% en su población con respecto a la primera mitad de la década de los años treinta, lustro en que alcanzó su primer millón de habitantes. Esta situación aunada, a la centralización del aparato de gobierno en el territorio capitalino, condujo a la concentración de bienes y servicios, en el centro de la ciudad.

Por otra parte, se puede considerar que el proceso de urbanización y el acelerado crecimiento urbano de la Ciudad de México, está ligado con un proceso social en el que la población exige cada vez más, una mayor participación en las acciones de gobierno, principalmente en los asuntos que atañen directamente a su entorno urbano y bienestar social.

Entre los principales problemas urbanos que enfrenta la sociedad y que afecta su calidad de vida, son los constantes cambios de uso del suelo, esencialmente los que se realizan en zonas que fueron concebidos originalmente para uso exclusivamente habitacional. Situación que ha propiciado un reclamo muy generalizado del sector social respecto a la planeación de la ciudad, en el que claramente se puede identificar su exigencia para ser consultados y que sus opiniones sean tomadas en cuenta por las autoridades, antes de aplicar sus determinaciones respecto al desarrollo urbano de sus localidades.

El problema del uso del suelo en la Ciudad de México y en este caso, el correspondiente a las colonias residenciales ubicadas en la parte poniente de la ciudad encuadradas dentro de la Delegación Miguel Hidalgo, ha generado importantes protestas vecinales por los cambios de uso que se han realizado en las colonias que por tradición eran netamente residenciales y que poco a poco se han transformado en pequeños suburbios comerciales y de oficinas principalmente, afectando directamente a los colonos que disfrutaban del privilegio de vivir en esas zonas y como consecuencia de los cambios de uso de suelo, se han encontrado con los siguientes problemas: saturación de las vialidades, inseguridad, falta de estacionamientos, ambulante, entre otros.

Cabe mencionar, que los cambios de uso del suelo no se dan en forma autónoma, para ello participan diversos actores, siendo el más importante, el sector público, quien autoriza las modificaciones al uso del suelo y las construcciones, el promotor inmobiliario, que ve en el cambio de uso del suelo y en la construcción de grandes edificios un rentable negocio y los vecinos que al vender sus terrenos o residencias, obtienen singulares ganancias, sin importarles afectar el bienestar de sus antiguos vecinos.

Dejando en estos casos al margen la acción de las asociaciones de residentes, que en la mayoría de los casos se oponen a las modificaciones del uso del suelo, así como a las grandes construcciones.

En materia de cambios de uso del suelo, en el periodo comprendido de 1982 a 1990 principalmente, se dieron un sin número de modificaciones a los planes parciales vigentes, toda vez que éstos instrumentos de planeación contemplaban los mecanismos jurídico-administrativos que permitían obtener las modificaciones al uso del suelo.

Lo anterior, se agravó con la recuperación económica de la primera mitad del sexenio del presidente Salinas de Gortari, que permitió una reactivación muy dinámica del sector inmobiliario que buscó hacer grandes inversiones en las zonas centrales de la Ciudad de México, que contaban con la mejor ubicación dentro de la estructura urbana, fácil accesibilidad y una mejor dotación de equipamiento y servicios. Situación que generó el reclamo generalizado de los vecinos principalmente de las zonas residenciales de la Delegación Miguel Hidalgo, quienes veían verdaderamente amenazada su calidad de vida, lo que originó la organización espontánea de los colonos, quienes presionaron al gobierno de la ciudad para que se revisara el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo versión 1987, vigente y se modificaran principalmente todas aquellas atribuciones que permitían a las autoridades de la Coordinación de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, modificar los usos del suelo, autorizar incrementos de densidad o intensidad, permitir transferencias de potencialidad. El resultado inmediato fue la creación de grupos de trabajo para revisar el Programa Parcial en comento y que tuvieron como corolario, los decretos oficiales donde se aprobarían las denominadas "Zonas Especiales de Desarrollo Controlado", (ZEDEC).

Con el fin de tener un marco de referencia sobre las condicionantes que generaron la creación y aplicación de los Programas de Rescate y Mejoramiento Urbano, llamados ZEDEC, es importante señalar, los aspectos que ocasionaron el aumento de las modificaciones a los planes parciales delegacionales y las causas sociales que motivaron a la ciudadanía, para formar parte con una mayor participación en las decisiones de gobierno, respecto al crecimiento urbano que se venía dando en forma desorganizada en su comunidad.

Las condicionantes sociales, tienen su antecedente inmediato en los sismos de 1985 y la gestación de las nuevas relaciones Estado-sociedad civil. Las condicionantes políticas, en las elecciones de 1988 y en el crecimiento de la oposición. Las condicionantes económicas, se encuentran en las políticas del gobierno para la recuperación de la economía mexicana; el empleo, el crecimiento del sector servicios y en el dinamismo del sector inmobiliario. Las condicionantes administrativas, se remontan a la organización del Departamento del Distrito Federal; a la creación del Consejo Consultivo de la Ciudad de México, de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal y en la reestructuración del gobierno de la capital a falta de una democracia local. Por último las condicionantes particulares que conforman el territorio y el gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo.

En los puntos siguientes se describirán brevemente cada una de las condicionantes sobre los actos históricos que influyeron en la movilización social de los vecinos de la colonia Polanco, para participar con las autoridades del gobierno capitalino en la formulación del Programa de Mejoramiento y Rescate de su colonia, considerándola Zona Especial de Desarrollo Controlado.

## **I. CONDICIONANTES SOCIALES**

La importancia de analizar las condicionantes sociales que dan origen a la formulación de las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, estriba en que por primera vez en la historia de la Ciudad de México, los habitantes con mayor nivel de ingreso económico, lograron organizarse y participar masivamente en el proceso de planeación urbana de sus colonias.

El primer elemento que genera esta participación obviamente es el ver afectada su calidad de vida, principalmente el lugar donde habitan, pero subyacente a este primer elemento se dan otros elementos de carácter más amplio, como son los sismos de 1985 y la gestación de las nuevas relaciones del Estado con la sociedad, que en ambos casos, se relacionan directamente con el uso del suelo, es decir, el factor "urbano" adquiere gran importancia y se convierte en una bandera de lucha social, que se difunde en todos los estratos de la sociedad.

### **1. LA HERENCIA DE LOS SISMOS DE 1985**

Como consecuencia de los sismos de 1985, se aprecia de manera más directa la evolución de los movimientos urbanos que años antes habían iniciado con el movimiento estudiantil de 1968, para construir una nueva forma de organización política, autónoma a los partidos políticos que trataban de utilizar a las comunidades de pobladores y colonos. Por tanto los nuevos movimientos sociales, estaban determinados por el objetivo común de expresar y obtener una respuesta sobre los intereses de la población, por encima de los del partido oficial, por lo cual surgió un fenómeno muy importante: la autoorganización de la sociedad.

Esta reacción social tiene su antecedente a partir de un fenómeno natural, por tal motivo es importante mencionar brevemente, las causas físico-geográficas que provocaron los sismos de 1985, incluyendo las características del suelo de la zona afectada.

La vulnerabilidad del suelo urbano de la ciudad de México, ante los desastres ocurridos el 19 y 20 de septiembre de 1985, se debe a la debilidad y alto contenido de agua de los suelos que componen el Distrito Federal, formado por un lecho fangoso del antiguo sistema de lagos que formaban la Cuenca del Valle de México. Las características de la ubicación de la ciudad, como es el llamado "cinturón de fuego", le imprimen mayor sensibilidad a los fenómenos sísmicos y volcánicos de nuestro planeta.<sup>1</sup>

Los sismos de septiembre de 1985, se originaron en la llamada "Brecha de Michoacán"<sup>2</sup>, a unos 400 kilómetros de la Ciudad de México, registrando intensidades que variaron del grado V en escala Mercalli en la periferia hasta el IX en el centro de la ciudad, con una magnitud de 7 y 8 grados Richter, con movimientos combinados oscilatorios y trepidatorios, con una duración de tres a cuatro minutos.

---

<sup>1</sup> A simple vista se pueden observar en el sur y occidente las Sierras del Ajusco y las Cruces, volcanes pequeños como el Xitle y el Teuhtli, y los grandes como el Popocatepetl y el Iztaccihuatl.

<sup>2</sup> Una brecha o "vacancia" sísmica es un segmento de una falla activa que durante mucho tiempo no ha sido objeto de deslizamiento, y por ende se convierte en el albergue de un gran sismo.

La brecha de Michoacán quedó delineada por la ruptura de la falla originada por los sismos de 1973 y de Petatlán en 1979. (Este último causó la destrucción de la Universidad Iberoamericana).

En el caso de Michoacán, la longitud de la falla es del orden de 200 kms. y el ancho de aproximadamente 80 kilómetros. La magnitud del mayor sismo originado en Michoacán fue de 8.1 y representa uno de los terremotos más grandes que haya sufrido la Ciudad de México, el único sismo que se haya registrado en el país con mayor intensidad, fue el registrado en Jalisco en 1932 con una magnitud de 8.4 grados Richter.

La mayor parte de los sismos de gran intensidad en la Ciudad de México, por lo general, se originan en la zona de subducción del pacífico mexicano<sup>3</sup> desde la Placa de Cocos localizada en la Costa de Guerrero, que genera una gran falla geológica y es fuente de los mas grandes y frecuentes sismos. Cabe recordar que los sismos más intensos sentidos en el centro de la Ciudad de México, datan principalmente de mayo de 1967 y julio de 1974, destacando como el periodo donde se han presentado los sismos más fuertemente sentidos los ocurridos entre 1956 a 1985.

El sismo del 20 de septiembre de 1985 tuvo lugar en el extremo sur del sismos del día anterior. Al parecer la energía elástica acumulada en la falla no se liberó totalmente el 19 de septiembre, y un segmento de la falla aún no relajado produjo un segundo terremoto.

Según los reportes históricos de los sismos, los mayores daños y las más altas intensidades en la capital son siempre en las inmediaciones del centro de la Ciudad de México, la cual está construida sobre arcillas arrastradas de las partes altas de la cuenca y depositadas en el lecho del antiguo lago. Estas anomalías en la distribución de intensidades refleja las condiciones del subsuelo y los efectos que tienen sobre él las ondas o vibraciones sísmicas.

Por tanto, los daños sufridos en la capital a raíz de los sismos del 19 y 20 de septiembre muestran que durante su incontrolable crecimiento, la ciudad se ha hecho más vulnerable a los fenómenos sísmicos debido al número y tipo de edificaciones construidas. Situación que hace explícita por la comunidad, la necesidad de solicitar a las autoridades una adecuada revisión a la normatividad de los usos del suelo y edificaciones que existían para la ciudad. Así como una inminente descentralización y desconcentración de las oficinas públicas y privadas que se ubicaban en el centro.<sup>4</sup>

La construcción acelerada de edificios entre seis y veinte pisos en los últimos cuarenta años<sup>5</sup>, dió como resultado un altísimo número de edificios dañados y destruidos en las partes de la ciudad que están asentados sobre la superficie que hace años cubría el lago.

Los daños ocasionados por los sismos, registraron según cifras oficiales, alrededor de 4,500 muertos y el número de heridos superó los 14,000. Provocaron daños en las viviendas de más de 100 000 familias. Más de 37 300 personas resultaron directamente damnificadas debido al derrumbe total o a daños

---

<sup>3</sup> Cuando dos placas tectónicas se mueven en dirección contraria y una de ellas se desliza por debajo de la otra, que a su vez se apoya sobre la anterior, a esto se le llama proceso de subducción.

<sup>4</sup> Gerardo Suárez y Zenón Jiménez. *Efecto de los Sismos de 1985 en la Ciudad de México. Características de los Terremotos del 19 y 20 de Septiembre en la Ciudad de México.* citado en Garza, Gustavo. *Atlas de la Ciudad de México. México.* Colegio de México, 1987, pp 153-158.

<sup>5</sup> Estas edificaciones en altura y volumen, son más vulnerables a las vibraciones propias del lecho fangoso de la ciudad que otro tipo de construcciones, y sobretodo si se ubican principalmente en el centro de la ciudad.

importantes que tomaron inhabitables sus viviendas. El número de edificaciones totalmente destruidas por los sismos sumó en total 412, en tanto que 5,728 resultaron con daños mayores y menores.<sup>6</sup>

Las zonas principalmente afectadas por los sismos correspondieron a las áreas habitacionales comprendidas en lo que antes de los estudios de microzonificación del subsuelo de la Ciudad de México, se conocían como zona de transición y zona lacustre del Distrito Federal.

Las principales colonias afectadas por los sismos fueron: Roma, Centro, Doctores, Obrera, Condesa, Morelos, Alamos, Del Valle, Tlatelolco, Moderna, Tepito, Guerrero, Juárez, Santa María la Ribera y Valle Gómez. Ubicadas dentro de las Delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Gustavo A. Madero y Benito Juárez. En estas Delegaciones se registraron daños en las viviendas: 58% Cuauhtémoc, 33% Venustiano Carranza; 2% Benito Juárez, 2% Gustavo A. Madero, 2% Iztacalco y 1% Iztapalapa.

Durante la etapa de emergencia, la Secretaría de la Defensa Nacional aplicó el Plan DN-III-E, poniendo a disposición de la sociedad civil 7500 efectivos y la Secretaría de la Marina puso en operación el Plan SMA-85 con 1385 elementos, pese a que sus instalaciones sufrieron graves daños. Cabe mencionar la destacada actitud patriota de los elementos de la Marina sobre del ejército, ya que tuvieron un acercamiento más solidario y respetuoso con la comunidad ciudadana.

Lo más importante dentro de esta etapa de emergencia, fue la autoorganización de la sociedad civil, quien en forma espontánea, se organizó con numerosos voluntarios particulares, de jóvenes, niños, adultos, ancianos, que acudieron con prontitud a prestar ayuda, incorporándose o creando nuevas brigadas de apoyo. Algunos para el rescate con picos y palas, y otros aportando víveres, vestido, cobija, medicamentos, entre otros.

La respuesta del pueblo mexicano se manifestó desde el primer momento. En los barrios se organizaron brigadas de salvamiento y atención inmediata a pesar del injusto bloqueo que el Ejército Mexicano aplicaba constantemente a la población.

Los maestros organizaban por su parte brigadas sanitarias, alimentarias, psicológicas, educacionales, sociales, como es el caso de la Universidad Nacional Autónoma de México, el Instituto Politécnico Nacional y otras instituciones educativas.

Los médicos apoyaban en el salvamento de vidas, prevención de enfermedades, auxilio a heridos, aportaban utensilios y medicamentos.

El voluntariado de la Cruz Roja Mexicana, se encargaba del suministro de agua, instalación de albergues con servicios básicos, recolección de datos, primeros auxilios entre otros. Algunas refresqueras como la Coca Cola proporcionaron agua en botellones.

Las diferentes dependencias de la Administración Pública Federal, apoyaron en los desalojos, acordonamientos de zonas de desastre, distribución de la población, acondicionamiento de albergues, adaptación de servicios e incorporación de brigadas de apoyo con personal y vehículos oficiales.

---

<sup>6</sup> Rivas Vidal, Alejandro y Salinas Amezcua, Fernando. *Acciones Inmediatas para Enfrentar los Sismos de 1985 en la Ciudad de México*, citado en Garza, Atlas, *op cit*, pp 169-170.



Lo anterior, como un ejemplo de la acción de los sectores social, privado y público, los cuales compartían la experiencia que habían dejado los sismos a la población capitalina.

Para planear acciones específicas y hacer frente a futuros desastres, por Decreto Presidencial fueron creadas las bases del Sistema Nacional de Protección Civil el 6 de mayo de 1986, bajo la coordinación de la Secretaría de Gobernación. Después de los lamentables acontecimientos, se formaron decenas de organizaciones de damnificados en cada barrio y colonia, a fin de resolver el problema de vivienda a mediano y largo plazo. Así, se fue gestando un movimiento amplio que mantuvo la atención nacional por mucho tiempo.

De este modo, los damnificados y la ciudadanía en general observaron la importancia y la fuerza de la demanda vecinal organizada, para obtener respuesta de la autoridad.

Con la movilización social que se dió en la ciudad a raíz de los terremotos de 1985, uno de los rasgos más destacables de ésta, era que no estaba dirigida por el partido en el poder. Se hacía evidente que el PRI había perdido toda capacidad de convocatoria: los demandantes damnificados seguían a los dirigentes de las organizaciones inquilinarias de izquierda que hasta entonces habían ocupado un lugar más bien marginal en el panorama político de la ciudad.

Por tanto, no sólo se trataba de una movilización sin precedente en cuanto a sus dimensiones, sino que además, estaba fuera de los mecanismos tradicionales de control político que prevalecieron durante las últimas décadas. Tanto las autoridades locales como el partido oficial se mostraron totalmente incapaces de contener el movimiento y los dirigentes de éste eran recibidos por el propio Presidente de la República.

En atención al desastre ocasionado por los sismos y ante la presión ejercida por la movilización social, el Estado Mexicano, intentó apoyarse en el más noble de sus sostenes políticos, el expediente de la recomposición de las relaciones sociales de propiedad: la expropiación. El Lic. Miguel de la Madrid, se vió obligado a emitir el decreto expropiatorio de varios miles de predios que formarían la base de un Programa Habitacional que edificaría más de 40 mil viviendas, esta medida aunque de alcances limitados, se refiere al Decreto Expropiatorio, publicado en el Diario Oficial los días 11, 21, 22 y 23 de Octubre de 1985, para llevar a cabo la expropiación de más de 4,000 predios urbanos en el Distrito Federal, la mayoría de ellos edificados.

El Estado hizo fincar el orden y el control social como propietario fundamental del suelo, al proponerse reconstruir y terminar con el problema inquilinario de las vecindades del centro, éstos dos propósitos, el gobierno los hizo compatibles y realizables a través de un mismo acto expropiatorio. Sin embargo, en la práctica, la efectividad de este acto no tuvo buenos resultados.<sup>7</sup>

Con la expropiación el gobierno por un lado, logro detener la movilización social con solo convertirse en propietario. Pero por otro lado, enfrentó una fuerte oposición por parte de los propietarios. Muchos de ellos impugnaron la expropiación por vía del amparo. Y a medida que las construcciones de las viviendas avanzaban, el gobierno de la ciudad iba perdiendo los juicios de amparo, a consecuencia de lo cual habría tenido que devolver a los propietarios los predios expropiados. A la autoridad, no le quedó más remedio, que llegar a arreglos con los propietarios, a fin de que se desistiesen de sus

---

<sup>7</sup> Serrano Migallón, Fernando. *Desarrollo Urbano y Derecho*. México, Editorial Plaza y Valdez, 1988, pp 290-293.

demandas, lo cual significó altísimas erogaciones para poder llevar a cabo el programa de Renovación Habitacional Popular.

Lo que realmente quedó claro para el gobierno, era que por primera vez, éste reconocía explícitamente la representatividad de organizaciones sociales ajenas y aún opuestas al partido oficial. La importancia de esta cuestión se hace evidente cuando se piensa que los programas de reconstrucción abarcaron más de 80 mil viviendas, casi todas ubicadas en el centro de la ciudad. Este ejercicio de "concertación" entre el gobierno y las organizaciones de damnificados, que representaba una nueva forma de relación entre gobernantes y gobernados, pasaba a ocupar un lugar central en el panorama político del país.

## **2. LA GESTACION DE LAS NUEVAS RELACIONES ESTADO-SOCIEDAD CIVIL**

Con la experiencia de los sismos y al corroborarse que el gobierno no tuvo una respuesta expedita, clara y eficiente, ante lo sucedido, la sociedad civil se organizó, dando con ésto el inicio a una nueva participación de la comunidad en los asuntos que le afectaban directamente, como: la vivienda, la seguridad, los servicios, el uso del suelo, el transporte, la contaminación, la seguridad, etc. Estos es, los aspectos urbanos de la Ciudad de México adquirieron una relevancia social que nunca antes había tenido

Esta situación demostró al gobierno y a la sociedad en general, que en forma organizada la demanda vecinal tenía más fuerza y obtenía mejor respuesta de las autoridades competentes, aún sin contar con la representación tradicional de grupos partidarios. Las organizaciones vecinales a partir de la experiencia de los sismos emprendieron un proceso de concientización sobre las condiciones de vida material en que vivían (sobretudo en los sectores populares), lo que les motivo a emprender un largo camino para la resolución de sus problemas, el tiempo dedicado a la gestión y al espacio de participación política, crearon las condiciones para que se diera un aprendizaje de autoorganización.

Los movimientos que surgen por la necesidad y la carencia extrema, combinan en la práctica algunas cuestiones básicas que, sin planificarse previamente, se presentan en forma espontánea y simultánea:

- En primer lugar tenemos la demanda y la gestión social de su exigencia colectiva de carácter urbano. La posibilidad de concretar una solución a sus demandas, la relación entre lo posible y lo deseable. La ganancia mínima o máxima de su exigencia, les imprime la conciencia del "si se puede", si se participa en conjunto organizadamente;

- En segundo lugar, el proceso organizativo va en función de la experiencia, de su radicalización (si la hay), de formas organizativas que ellos mismos van adoptando por libre acuerdo conforme avanzan y son reconocidas por la base social, de tener clara la autonomía e independencia que la organización social debe mantener ante cualquier partido político y ante el gobierno como instancias diferentes, con intereses y perspectivas diferentes. Una organización social, espontánea va tornándose política y por necesidad permanece independiente;

- En tercer lugar, la organización permite conservar la tradición del barrio y su arraigo cultural. Convivencias de más de 30 años, sin haber intuido una relación solidaria entre vecinos, quienes ahora

promueven actividades ya no individualizadas sino colectivas que surgen por inercia de la gestión y la organización. Se desarrollan y consolidan por un interés de grupo.<sup>8</sup>

Obligado por la presión social el gobierno genera un programa de regeneración y construcción de viviendas, y por otra parte, en cuanto al uso del suelo, la organización social logró que las autoridades del Departamento del Distrito Federal con el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se avocaran a la actualización del Plan de Ordenamiento del Distrito Federal de 1982, culminando con la elaboración del Programa Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal 1987.

Los usos del suelo en las zonas más dañadas por los sismos y particularmente en el centro de la ciudad, se conformaban por una combinación de actividades comerciales y de servicios (restaurantes, hoteles, almacenes, misceláneas, comercios variados zonificados por calles: eléctricos, vestido, zapaterías, dibujo, musicales, además de fondas y baños públicos); de oficinas gubernamentales, (edificios que sufrieron la mayor cantidad de daños por los niveles de altura, ya que contaban con 10 y 15 pisos); talleres y fábricas de costura e imprentas; bancos e instituciones financieros; escuelas particulares principalmente de mecanografía y comercio, y vecindades, la mayoría catalogadas como monumentos históricos.

Con la aprobación del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal en 1987, se incorporó la personalidad del Director Responsable de Obra (DRO), que sustituyó a la de perito, en quien recae la responsabilidad legal de la observancia de los reglamentos de construcción en las obras para las que otorgue su responsiva, ya que participa tanto en el proyecto como en la supervisión de las mismas.

Por las evaluaciones técnicas del desastre ocurrido, se consideró en el Programa de Desarrollo Urbano de 1987, reducir las densidades de construcción y la altura de los edificios excepto en los llamados "corredores urbanos", donde se permitieron las edificaciones altas. Para el Centro Histórico se estableció una altura máxima de cuatro pisos. Sin embargo, dada la modalidad de permisos considerados como usos del suelo "tolerados" en diferentes ubicaciones del Distrito Federal, y como consecuencia del requerimiento de territorio urbano para instalar y reubicar la vivienda, los comercios, las oficinas y los servicios, principalmente, así como para garantizar la recuperación económica. Se generó una desordenada y elevada demanda de uso del suelo, que fuera accesible para estos establecimientos y que contara con la suficiente infraestructura y servicios, que vino a modificar de hecho, los planteamientos técnicos del Programa.

Al desplazarse los asentamientos humanos ubicados en el centro de la ciudad, buscando mayor seguridad en el suelo y que no fueran tan susceptibles a las fallas geológicas y además que garantizará su rentabilidad económica en nuevos desarrollos comerciales y de oficinas, encontraron que las zonas de la ciudad que satisfacían ambos requerimientos eran la Zona Rosa, Polanco, Lomas de Chapultepec y posteriormente Santa Fé.

---

<sup>8</sup> Tamayo, Sergio. *Vida Digna en las Ciudades*. México, UAM Xochimilco, Editorial Gernika, 1989, pp 200-215.

## II. CONDICIONANTES POLITICAS

### 1. LAS ELECCIONES DE 1988

Diversos factores de orden económico, político y social contribuyeron a enfatizar la participación de la sociedad civil, en los comicios electorales de 1988. Las votaciones del 6 de julio manifestaron un rechazo contundente de la comunidad hacia el partido oficial (PRI), al sistema, a las políticas, a los gobiernos y a los hombres que consideraba la sociedad civil que habían merchado su calidad de vida.

La estructura política en México está caracterizada por un sistema presidencialista, en el que el Jefe de la República es el Jefe del Estado, el Jefe de Gobierno, el Jefe de la Administración Pública, Jefe de las Fuerzas Armadas y Jefe del Partido Revolucionario Institucional, lo que acumula una enorme cantidad de poder. Pero además, por encima de las facultades constitucionales y extraconstitucionales de que esta investido, el Presidente de México está dotado de poderes extralegales bien conocidos, como son el de escoger a su sucesor, al de designar a quienes habrían de gobernar a las entidades federativas y aún a los municipios importantes, el determinar la integración de la mayoría priista en las cámaras alta y baja y hasta para indicar sus simpatías, que normalmente son atendidas, respecto a quienes deben dirigir a las organizaciones corporativas, tanto obreras y campesinas como empresariales y también para seleccionar a los "líderes morales" del sindicalismo.<sup>9</sup>

Con vistas a las elecciones del 6 de julio de 1988, se presentaron 6 candidatos a la Presidencia: Carlos Salinas de Gortari, por el PRI; Manuel J. Clouthier, por el PAN; Cuauhtémoc Cárdenas, por el PFCRN; Gumersindo Magaña, por el PDM; Rosario Ibarra de Piedra, por el PRT y Heberto Castillo por el PMS (quien declinó su candidatura a favor de Cuauhtémoc Cárdenas).<sup>10</sup>

En el caso del partido oficial, desde mayo de 1987, Porfirio Muñoz Ledo postuló a Cuauhtémoc Cárdenas como precandidato a la Presidencia del PRI, con el fin de incrementar la presión sobre el Presidente y sobre los dirigentes nacionales para que se abriera realmente el registro de precandidatos y se llevara a una Asamblea Nacional en el mes de noviembre que tuviera varias alternativas para elegir.<sup>11</sup>

El día 3 de octubre de 1987, el CEN del PRI lanzó la convocatoria para el registro de precandidatos, éstos aspirantes fueron: Miguel González Avelar, Secretario de Educación Pública; Alfredo del Mazo, Secretario de Energía, Minas e Industria Paraestatal; Carlos Salinas de Gortari, Secretario de Programación y Presupuesto; Manuel Bartlett, Secretario de Gobernación; Sergio García Ramírez, Procurador General de Justicia y Ramón Aguirre Velázquez, Jefe del Departamento del Distrito Federal. Y cuando mucho 12 horas después, o sea el 4 de octubre, el partido por "unanimitad" había decidido que el precandidato único sería, Carlos Salinas de Gortari.

<sup>9</sup> Krieger, Emilio. *Derecho Electoral en Julio de 1988*, citado en González Casanova, Pablo. *Segundo Informe sobre la Democracia en México el 6 de Julio de 1988*. México, Editorial Siglo XXI, 1990, p 34

<sup>10</sup> Cabe destacar, que por primera vez en la historia electoral de México, los partidos que tradicionalmente habían prestado apoyo al PRI; éste es el PARM y el PPS, declinaron su candidatura a favor de Cuauhtémoc Cárdenas, quien gozó del apoyo electoral de cuatro partidos con registro oficial.

<sup>11</sup> La Jornada, 29 de mayo de 1987, p 1

Esta decisión tomada solo por altos funcionarios de la burocracia política y dirigentes partidarios, excluyó a la fracción compuesta por miembros de la Corriente Democrática del PRI, quienes decidieron salirse del partido (o más bien fueron obligados) después de que Salinas de Gortari fue designado como precandidato "único" a la presidencia.

En la XII Asamblea del PRI, Cuauhtémoc Cárdenas expresó su inconformidad ante la forma de elegir al candidato presidencial, aduciendo que era priísta y que luchaba por la democratización interna del partido. Posteriormente Cárdenas aceptó la postulación a la Presidencia por el Partido Auténtico de la Revolución Mexicana, PARM. Su aliado Porfirio Muñoz Ledo renunció al partido oficial para seguir su carrera política con él.<sup>12</sup>

Esto provocó que tanto el PARM, el Partido Popular Socialista, PPS, un sector del Partido Socialista de los Trabajadores, PST, el Partido Social Demócrata, PSD; y muchos otros grupos dentro y fuera del partido, que tradicionalmente apoyaban al partido oficial, se hubieren unificado en favor de la candidatura de Cárdenas.

El día 13 de Enero de 1988 se formó el Frente Democrático Nacional, FDN, con la participación de diez organizaciones: Partido Auténtico de la Revolución Mexicana, PARM; Partido Popular Socialista, PPS; Partido Socialista de los Trabajadores-Frente Cardenista de Reconstrucción Nacional (PST-FCRN), (partidos con registro para participar en las elecciones); Partido Socialdemócrata, PSD, Partido Socialista Revolucionario, PSR; Partido Verde, PV, Corriente Democrática, CD, Unidad Democrática, Fuerzas Progresistas de México, UDFPM y el Consejo Nacional Obrero y Campesino, CNOC. (grupos políticos no registrados), situación sin precedentes desde la consolidación del posrevolucionario.

La unidad de estas fuerzas democráticas y progresistas fue una respuesta frente al problema del acelerado deterioro de la economía, la pérdida de autonomía nacional y el debilitamiento del Estado. Por tanto, lo que demostraron las elecciones de 1988, fue que la crisis económica desembocó en un descontento social y por ende en una crisis política.

### **1.1. LA SITUACION ECONOMICA PREVIA A LAS ELECCIONES DE 1988**

En el ámbito económico, el proceso electoral de 1988, se lleva a cabo durante una de las más severas crisis económicas, lo que favoreció un rechazo importante al partido oficial y al gobierno en funciones.

Cabe recordar que del ex-presidente Lic. Echeverría a la fecha, han solido acompañarle a las sucesiones presidenciales, condiciones económicas muy severas para el país. Echeverría devaluó la moneda por primera vez después de 22 años, el día anterior a su último informe de gobierno. Las medidas económicas tomadas en el gobierno de López Portillo, por recomendación del Fondo Monetario Internacional, FMI, no lograron resolver la crisis. Por lo que este Presidente, terminó su sexenio con una inflación de más del 100 por ciento, con una deuda externa de 80 mil millones de dólares, con un sistema de control de cambios muy volátil, con una gran desconfianza de los poderosos nacionales que optaron por fugar sus capitales al extranjero, y con la banca nacionalizada para evitar saqueos.

---

<sup>12</sup> Hoy en día las formas antidemocráticas de selección de los candidatos priístas, los métodos fraudulentos de imponer sus triunfos, principalmente, han generado entre el electorado desconfianza frente a la limpieza de los comicios y por ende falta de credibilidad en el partido oficial.

En diciembre de 1982 tomó el poder Miguel de la Madrid Hurtado, quien desde el principio de su gestión fue calificado como tecnócrata. De la Madrid se propuso la tarea de reconstruir la economía, reestructurando el modelo económico y adaptando al país a la nueva situación internacional. La economía nacional comenzó a ser llevada a una situación sin precedentes: la exteriorización.<sup>13</sup>

El sexenio de Miguel de la Madrid, que pretendió aumentar la productividad industrial, controlando las relaciones colectivas de trabajo y abaratando la mano de obra mexicana en forma extremosa.

En 1983 la crisis económica y financiera se agudizó, como consecuencia de un alto déficit público heredado del gobierno de José López Portillo, debido básicamente a la caída de los ingresos petroleros. Se registró una fuerte fuga de capitales, a consecuencia de la sobrevaloración del peso respecto al dólar. Para subsanar las finanzas del sector público, se aplicó el Programa de Reordenación Económica (PIRE), logrando decrementar, la inflación de 98.9% en 1982 a 80.8% en 1983. Para 1984, cambio la política de restricción del gasto público y el fenómeno de reactivación económica incrementó nuevamente la inflación.

En ese sexenio se produjo el mayor número de despidos. Entre 1982 y 1988 el salario mínimo real se redujo en un 44.07 por ciento. El desempleo pasó de un 4 por ciento de la PEA en 1981 a un 15 por ciento en 1985. Del gasto público total en 1982, el 17.2 por ciento se destinó al gasto social; para 1987, del gasto público total sólo se destinó al gasto social el 9.2 por ciento. De la Madrid bajó brutalmente el poder adquisitivo del salario y no lo compenso con más gasto social (como en su momento lo hizo José López Portillo).

En el período de 1982 a 1988, se registraron los índices de precios más altos a lo largo de la historia del país. Durante 1988, el decremento del salario mínimo, provocó una severa pérdida del poder adquisitivo de la población

En 1986, se inició un proceso de renegociación de la deuda externa, mediante el cual el país obtuvo 12,000 millones de dólares de recursos adicionales. Para recuperar la pérdida de divisas por la caída de los precios del petróleo, se buscó proteger el ahorro interno y se atrajeron capitales del exterior, mediante el incremento de las tasas bancarias de interés, simultáneamente se promovieron las exportaciones no petroleras. Aún cuando se logró cubrir la pérdida de divisas por las exportaciones petroleras; las altas tasas de interés y el deslizamiento de la moneda, al ser factores que retroalimentan a la inflación, la incrementaron en un 105%.<sup>14</sup>

En el territorio rural, De la Madrid realizó transformaciones estructurales que afectaron directamente el nivel de vida de la población campesina con la reconversión de algunas agroindustrias, la reprivatización de industrias, ingenios, etc. Se generó un desempleo significativo en el campo mexicano, en 1981 se destinaba el 7 por ciento del gasto público al campo, posteriormente en 1986, disminuyó a 3.5 por ciento. Los servicios y el empleo, de por sí escasos, fueron cada vez menos atendidos por el gobierno.

---

<sup>13</sup> Arroyo, Alberto. *Deterioro de las condiciones de vida de la clase obrera mexicana*. México, Editorial Porrúa, 1989, p 150.

<sup>14</sup> González, Jaime. *Las Elecciones de 1988 y la Crisis del Sistema Político*. México, Editorial Porrúa, 1990, pp 74-77.

Los sismos de 1985 y la movilización popular que los sucedió obligaron a destinar más recursos para la vivienda, pero implicó una excepción dentro de la política económica del gasto social. Con todas estas medidas el gobierno de Miguel de la Madrid, pretendió reducir el déficit de Estado y el sobreendeudamiento público; pasó a combatir de frente los "subsidios fiscales", la ineficacia productiva, el paternalismo estatal y la mentalidad atrasada.

Sin embargo, el déficit gubernamental no disminuyó debido a la carga del servicio de la deuda (interna y externa), que fue en continuo ascenso: en 1986, significó el 53.4 por ciento del gasto público; en 1987, el 56 por ciento del total del gasto del Estado. En 1976 había sólo el 17.4 por ciento y en 1982 el 43.7 por ciento del gasto total.

Pagar la deuda (para poder renegociar los plazos de pago y nuevos créditos) fue prioridad de Miguel de la Madrid. Además, significó también que entre 1982 y 1987 el gasto público por habitante en educación se redujera en un 40 por ciento aproximadamente.

La inflación es otro de los indicadores que ayudan a sustentar la afirmación que con De la Madrid, el nivel de vida se deterioró mucho más que los periodos anteriores; ésta alcanzó en 1986 el 105.7 por ciento, y el 159 por ciento en 1987.

En 1987 da inicio una espiral inflacionaria, en virtud de que las altas tasas de interés y el deslizamiento cambiario retroalimentan la inflación, por lo que el gobierno decidió bajar las tasas y frenar el deslizamiento del peso con respecto al dólar, corriendo el riesgo de que los recursos podrían salir de la banca. Para proteger el ahorro interno se pensó en la Bolsa de Valores, como mecanismo de protección al ahorro, la cual con el apoyo de los recursos del exterior, se convirtió en un símbolo de confianza.

Sin embargo, poco después de las postulaciones de candidatos por parte de los diferentes partidos en 1988, se desencadenaron efectos negativos en la Bolsa Mexicana de Valores, los cuales culminaron en una devaluación, que a la vez colocó a la economía mexicana en una situación severa, dado el efecto inflacionario provocado y el temor a que nuevamente se presentara otra fuga de capitales.

La respuesta gubernamental a esta problemática fue el Pacto de Solidaridad Económica, PSE, el cual tuvo como objetivo además de evitar otra crisis financiera, asegurar que las elecciones a efectuarse el 6 de julio de 1988, no ocurriesen con una inflación que podía fluctuar, aproximadamente entre el 200 y el 500%, lo cual representaría un fracaso total de la política económica adoptada por el candidato priista a la presidencia, Carlos Salinas de Gortari.

En este sexenio la política económica agredió frontalmente los derechos económicos y sociales de la población, y favoreció abundantemente a unos pocos capitales nacionales y extranjeros.<sup>15</sup> Lo anterior tuvo un peso significativo en las conciencias de los ciudadanos que se reflejó en el momento de emitir su voto en las elecciones de 1988, resaltando ésto principalmente en el resultado de los comicios de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

---

<sup>15</sup> Arroyo, *op. cit.* p 248.

## 1.2 LAS CONDICIONANTES SOCIALES EN EL MARCO DE LAS ELECCIONES DE 1988

Durante el sexenio de De la Madrid, los avances en la democracia son más formales que reales. El sistema político sigue imponiéndose a la gran mayoría de los mexicanos. El Estado funge como árbitro en todas las acciones sociales; la concentración del poder en el ejecutivo prolonga la tradición presidencialista, el partido de Estado sigue dominando, la simultaneidad entre democracia formal (elecciones, consultas populares, reforma política) y autoritarismo (fraudes electorales, dominación priísta en el aparato legislativo) se mantuvo entre 1982 y 1988.

La sociedad civil reaccionó de muy diversas maneras ante las decisiones gubernamentales que afectaron su calidad de vida. Las elecciones del 6 de julio de 1988, significaron una rotunda negativa a la manera antipopular y antinacional de conducir la cosa pública por los gobiernos tecnócratas.

La sociedad civil manifestó su decisión por rechazar el sometimiento y represión de las masas por el Estado y el partido oficial. Fue participando cada vez más activamente en la búsqueda de espacios para ser considerados en los programas de gobierno. Es decir, la sociedad civil comenzó a recapacitar que lo político es un espacio necesario para luchar por mejorar sus condiciones de vida.

La lucha social de las masas es otro hecho significativo en el sexenio. Tal vez entre 1982 y 1988 el movimiento popular alcanzó los niveles más altos de organización sectorial e intersectorial. Así como sus más creativas y ponentes formas de lucha. Las demandas de todos los sectores, por la crisis que se estaba viviendo, fueron coincidiendo cada vez más, hasta hacer posible el surgimiento de la Asamblea Nacional Obrero, Campesina y Popular (ANOCP) en 1983.

En esta Asamblea, participaron organizaciones surgidas en busca de una coordinación sectorial nacional como: la Coordinadora Nacional Plan de Ayala, CNPA; la Coordinadora Nacional de Trabajadores de la Educación, CNTE; la Coordinadora Sindical Nacional, COSINA; la Federación Sindical Unitaria Nacional de Trabajadores Universitarios, FSUNTU; la Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular, CONAMUP y el Pacto de Unidad Sindical y Solidaridad, PAUSS, entre otras organizaciones sociales y partidos políticos que se formaron para luchar por la defensa de los salarios, contra el alza de los precios, contra el Fondo Monetario Internacional, FMI y la política de austeridad del gobierno.<sup>16</sup>

El movimiento sindical actuó en muchos casos por sobre sus dirigencias durante el sexenio. Los paros cívicos nacionales no se hicieron esperar. La defensa de los trabajadores fue notable, tanto que generó la agudización de tensiones entre la cúpula gubernamental y la cúpula sindical, y al interior de las centrales obreras.

Los trabajadores profundizaron su lucha contra la política económica del régimen, porque entendieron que de la modificación de ésta, dependía el logro de sus reivindicaciones, intensificaron la lucha por la democracia sindical (especialmente las del sector público, tan agredidos en el sexenio. SEP, SECOFI, SPP, IMSS, etc.) y consiguieron organizarse unitariamente en varias entidades federativas.

---

<sup>16</sup> González Casanova, Pablo y Cadena Roa, Sergio. *Primer Informe sobre la Democracia*. México, Editorial Siglo XXI, 1989, pp 291-295.



El movimiento campesino no fue menos activo ni menos rico en experiencias durante el sexenio. La lucha por la tierra, los créditos, los precios de garantía, el gasto social, la educación, la defensa de sus organizaciones y la lucha por su autonomía con respecto al Estado se dió mediante infinitas marchas, paros, plantones, bloqueos y muchas formas de expresión y lucha, en todo el país regional y nacionalmente organizadas.

Los habitantes marginados de las ciudades fueron un sector muy activo durante el sexenio: impulsaron sus propias luchas a la vez que, en el Distrito Federal, potenciaron la protesta que realizaron otros sectores. Por ejemplo, el Movimiento Urbano Popular, MUP, luchó por tierra y vivienda, por servicios, por el consumo, por el empleo, por el uso del suelo urbano, por la cultura, por la democracia, los intereses de los niños, jóvenes, mujeres, ancianos y por la defensa de la ecología.<sup>17</sup>

Los sismos de 1985 dieron lugar a la emergencia de la potencialidad y creatividad de la sociedad urbana en defensa de la vida, a la afloración de la solidaridad de la comunidad, al protagonismo de los jóvenes, al desmoronamiento e inoperancia del PRI, por la falta de respuesta ante las circunstancias.

Entre 1982 y 1988 fue posible observar a un estado autoritario, sin consenso y a una sociedad civil en proceso de constituirse en el actor principal de todos y cada uno de los escenarios políticos y sociales del país. En los años ochenta, el pueblo se hizo presente y enfatizó su voluntad para participar en las decisiones de gobierno.

Esta participación, no se vió limitada en los comicios electorales del 6 de julio de 1988, ya que la población civil, optó por la opción que más le convenía, a través de los partidos políticos y no como tradicionalmente se hacía a través del sometimiento a uno sólo.

La sociedad mexicana del siglo XIX y de las seis primeras décadas del actual, no mostró una capacidad significativa para expresarse políticamente a través de sistemas partidarios y electorales, como ocurrió en Estados Unidos y en Europa. Lo que se produjo fueron intentos de organización con resultados muy limitados. La expresión política más eficaz, fue la confrontación violenta. Esta forma de confrontación obligó a la sociedad a no pensar en otras formas de organización que llevarían a encontrar soluciones confiables y duraderas. Fue hasta los años sesentas, cuando principió la "socialización" de los mexicanos, sobre todo de las masas depauperadas para hacer política ya no con la fuerza armada o mediante formas ancestrales, sino mediante un sistema partidario electoral.<sup>18</sup>

Este sistema fue perfeccionándose de tal forma que durante la última década, y con mayor profundidad en el proceso electoral del 6 de julio de 1988, la sociedad mexicana consideró al terreno electoral, desde una nueva dimensión política. En este contexto las elecciones políticas son un intento por expresar la "voluntad general del pueblo".

La centralización y la desigualdad social son características que se enfrentaron en el proceso electoral de 1988; en la medida en que se ha concentrado la riqueza, la desigualdad social se ha profundizado. Los ricos agrandan sus riquezas y los pobres se unden en la miseria, dado el constante encarecimiento de los productos básicos y la imposibilidad de satisfacer los gastos necesarios para salud, educación, alimento, vivienda y por último la cada vez más aguda falta de empleos.

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, pp 255-256.

<sup>18</sup> Paoli, José. *Sociedad Civil, Partidos y Elecciones*. México, UNAM, 1989, p 27.

En el ámbito social, la mayoría de la población interpreta la crisis económica como resultado de los errores de los últimos tres gobiernos emanados del PRI. La caída del poder adquisitivo de los salarios ha motivado el descontento de la población y ha motivado las preferencias de la población civil, hacia otros partidos políticos.

Lamentablemente para el candidato a la presidencia por el PRI, se le identificaba como uno de los más importantes autores de la política económica del gobierno del Lic. Miguel de la Madrid, situación que provocó el rechazo del electorado al relacionar directamente la situación económica del país que afectaba directamente a la familia mexicana.

### 1.3 PANORAMA POLITICO PREVIO A LAS ELECCIONES DE 1988

En el plano político, las elecciones de 1988 transcurrieron bajo un clima de tensión particularmente para el partido de gobierno. A lo largo de la historia, el régimen electoral mexicano dominado por el partido oficial, ha hecho que las elecciones sean fundamentalmente competencia de la élite política, momentos de juego y recambios internos en los que la ciudadanía sólo ha fungido como sancionadora de las decisiones que sobre el personal político son tomadas en las altas esferas burocráticas.<sup>19</sup>

De esta forma, se puede decir que los procesos electorales, le han servido al partido oficial para legitimar y legalizar sus formas de transmisión del poder, contando con el apoyo del aparato de gobierno al cual se encuentra íntimamente ligado y a la élite política legislativa y sindical.

El proceso de revalorización política de la lucha electoral fue particularmente agudo durante el sexenio de Miguel de la Madrid. Varios antecedentes indican que a partir de 1983, los escenarios locales y regionales mostraron la faceta de un México que iniciaba su trayectoria hacia un sistema más competitivo y plural entre los partidos políticos.

El escenario político en el que se desarrolló el proceso electoral de 1988, es la mejor prueba de que al gobierno le resulta cada vez más difícil ejercer su tradicional control sobre la competencia electoral. El abandono de las filas priístas por un significativo grupo de militantes y dirigentes; la conformación de un frente de centro-izquierda que unificó la acción de cuatro partidos con registro, y la presentación de una coyuntura en la que tres opciones políticas e ideológicas bien diferenciadas se disputaron el triunfo electoral, fueron factores que obstaculizaron las intenciones gubernamentales de manejar en la forma tradicional los comicios.

La unidad político-electoral de los partidos de centro-izquierda imprimió un sello especial en las elecciones de 1988. La agudización del deterioro económico y político del país durante el sexenio delamadrista, las peculiaridades de la evolución interna de las diversas organizaciones de ese signo y las modificaciones restrictivas a la legislación electoral, dieron como resultado un progresivo acercamiento de las fuerzas de izquierda.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Peschard, Jacqueline. *Participación y competencia en las elecciones de 1988* citado en *Las Elecciones Federales de 1988 en México*. México, UNAM, p 356.

<sup>20</sup> Valdez Zurita, Leonardo y Piekarewicz Sigal, Mina. *La organización de las elecciones*, citado en González Casanova, Segundo Informe, *op.cit.* p 59.  
262

En el terreno de los acercamientos entre las diversas fuerzas, el surgimiento y posterior evolución de la Corriente Democrática del PRI, constituyó uno de los hechos políticos más relevantes de la pasada contienda electoral de 1988,<sup>21</sup> al postular el PARM, PPS y PFCRN<sup>22</sup> (a los que se sumó posteriormente el PMS), a Cuauhtémoc Cárdenas como candidato común a la Presidencia de la República. La Corriente Democrática encontró en la unidad de centro-izquierda la cobertura electoral que requería para poder participar en plenos derechos en los comicios de 1988.

La táctica asumida por los partidos tradicionalmente afines al PRI, fue otro de los rasgos sobresalientes del proceso electoral de 1988. El PPS y PARM, que anteriormente apoyaban invariablemente al partido oficial, con la única excepción de la elección presidencial de 1952, cuando el PPS decidió postular a su fundador Vicente Lombardo Toledano, y el PST (que públicamente proclamaba sus coincidencias con la corriente "nacionalista revolucionaria" del gobierno y su partido) decidieron aliarse y postular a Cuauhtémoc Cárdenas. Los tres partidos discrepaban de la política económica de la administración de Miguel de la Madrid y en ello coincidían con la Corriente Democrática. Cuando Salinas de Gortari (uno de los principales artífices de esa política económica) fue nominado a la máxima magistratura del país, por el partido oficial. El PARM, PPS y PST (convertidos entonces en el Partido del Frente Cardenista de Reconstrucción Nacional, PFCRN), rompieron su tradición política y no respaldaron el "continuismo".

Para la corriente democrática del PRI, el deslinde respecto de la política económica de la administración de De la Madrid y la exigencia de que la nominación del candidato priista se realizara con base en métodos democráticos, se convirtieron en los ejes de su acción política. Aún cuando se especuló con los nombres de numerosos supuestos disidentes, bien pronto quedó claro que sólo algunos sostendrían su posición inicial.

La cúpula priista enfrentó el desafío. La presión ejercida por los disidentes obtuvo una respuesta desusada, considerando el "tapadismo" que ha caracterizado la designación del sucesor en nuestro país. El reclamo de la Corriente Democrática fue parcialmente atendido y el CEN del PRI, llamó a comparecer a sus seis "distinguidos priistas", en tanto que el presidente de ese partido realizó una gira para "auscultar el apoyo de la estructura nacional en favor de cada precandidato."<sup>23</sup>

Es por eso que al conocerse que la postulación recaía en Carlos Salinas de Gortari, la Corriente Democrática abandonó al PRI y lanzó su propio candidato. Con ello se marcó el inicio del más reñido movimiento electoral para el régimen.

Tres candidatos fueron los protagonistas de un despertar político en la sociedad que se mantuvo dormida por décadas, al vivir gobernados por más de cincuenta años por un mismo partido, el Revolucionario Institucional, que tenía como abanderado al ex Secretario de Programación y Presupuesto, Carlos Salinas de Gortari.

La nominación de Manuel J. Clouthier como candidato del Partido Acción Nacional, PAN, principal fuerza opositora por tradición, encendió la primera luz en la contienda que se vaticinaba cerrada y

<sup>21</sup> Los antecedentes históricos de rupturas en el partido oficial en la víspera o durante las elecciones presidenciales se remontan a 1929 (año de la fundación del PNR), con José Vaconcelos; en 1940, con Juan Andrew Almazán; en 1946, con Ezequiel Padilla; en 1952, con Miguel Henríquez Guzmán y en 1988 con Cuauhtémoc Cárdenas.

<sup>22</sup> Estos partidos conforman el Frente Democrático Nacional, FDN.

<sup>23</sup> Valdez Zurita, *op. cit.* pp 58-59.

competida. La vitalidad, carisma y valentía del empresario sinaloense, logró la movilización de amplios sectores de la población, sobre todo de niveles medio y alto.

Cuando todo parecía indicar que la contienda por la Primera Magistratura sería básicamente entre dos fuerzas políticas, surgió de las mismas filas del PRI un tercer candidato: Cuauhtémoc Cárdenas Solórzano. Hijo de un ex Presidente el General Lázaro Cárdenas y apoyado por una corriente crítica que encabezó dentro del partido oficial, Cárdenas abandonó al PRI en octubre de 1987, junto con un ex-presidente de ese partido, Porfirio Muñoz Ledo.

Clouthier y Cárdenas se convirtieron en opciones para un electorado que esta ávido de otros horizontes y que veía en ellos la posibilidad de cambiar un sistema y estilo de gobierno que ya no cumplía con sus expectativas.

Con principios y plataformas políticas diametralmente opuestas, el Frente y el PAN conformaron, sin embargo, una alianza con un sólo y contundente objetivo: derrotar al PRI y al sistema político imperante.

Es así que el 6 de julio de 1988 al realizarse los comicios federales para elegir al sucesor del Presidente Miguel de la Madrid, el país presencio por primer vez desde el triunfo de la Revolución Mexicana, la lucha entre tres fuerzas políticas distintas PRI, PAN y PRD, que ocasionaron la fractura del sistema político mexicano tradicional y el cuestionamiento de la legitimidad del candidato triunfante del PRI.

#### **1.4 EL RESULTADO DE LAS ELECCIONES Y EL CRECIMIENTO DE LA OPOSICION**

El 6 de julio se efectuaron en todo el país elecciones federales, para elegir al Presidente de la República, Senadores y Diputados y en el caso del Distrito Federal para conformar los candidatos a la Primera Asamblea de Representantes.

La jornada electoral se inició a las ocho de la mañana, instalándose 54 671 casillas distribuidas en todo el país, para recibir el voto de 38 millones de mexicanos según datos oficiales. A las 6 de la tarde fue la hora fijada para cerrar las casillas, siempre que no hubiera más votantes, para posteriormente iniciar el conteo de votos, llenar diversas actas correspondientes a la instalación, cierre de votación, escrutinio y computación y posteriormente la formación de paquetes.

El mismo día de las elecciones, dos hechos dejaron entrever la conflictiva situación por la que atravesaban las actividades electorales después de concluir los trabajos en las casillas.

La llegada de tres candidatos presidenciales a las oficinas de Gobernación, para hacer entrega a su titular de un documento intitulado el "Llamado a la legalidad", el cual sería un antecedente histórico de amplias movilizaciones en defensa del voto, ante el abrumador cúmulo de irregularidades denunciadas, que ocurrieron durante el proceso electoral.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Falta de mobiliario en las casillas; intentos del PRI, por agregar más empleado que los permitidos por la Ley; incluir como votantes a empleados que ostentaban la credencial del Partido; votantes con credenciales de difuntos; duplicidad de votantes; robo de urnas, boletas previamente cruzadas, columnas de votantes, entre otros.

Por otra parte, el Director del Registro Nacional de Electores, RNE, José Newman Valenzuela, un día antes de efectuar las elecciones había declarado que la misma noche del día 6 de julio podrían conocerse los resultados gracias a un complejo y moderno sistema computarizado, para captar la votación de las casillas, para lo cual cada comité distrital tendría un delegado del RNE. Después de procesar los datos, éstos serían enviados a la Secretaría de Gobernación.

Cabe recordar que antes de entregar la totalidad de los paquetes electorales y de contar con una información oficial. En la madrugada del 7 de julio, el líder nacional del PRI, Jorge de la Vega Domínguez, basándose supuestamente en la información de sus representantes en todo el país, proclamó que el candidato de su partido Carlos Salinas de Gortari, había obtenido "el triunfo contundente, legal e inobjetable", en las elecciones presidenciales.

Sin embargo, el presidente de la Comisión Federal Electoral, Manuel Bartlett Díaz, informaba que el envío de resultados parciales de las elecciones había quedado afectado por las malas condiciones climatológicas y por una supuesta falla electrónica, ocasionando la "caída del sistema". A petición de los partidos anuncio que dicho organismo no había anunciado oficialmente resultado alguno, por lo que las declaraciones de otros partidos en torno a los resultados carecían de validez.

Mientras tanto, algunos editorialistas ponían énfasis de que el problema del sistema de cómputo que se había "caído", en verdad se "calló" para ocultar las cifras que hacían evidente el fracaso del Revolucionario Institucional y sobretodo de su candidato a la presidencia y de los logros obtenidos para Cuauhtémoc Cárdenas.

El problema de la "caída" del sistema de información, parte de las consecuencias políticas y del descrédito en el que quedó la imagen del gobierno, fue porque operaron dos sistemas de información: uno instalado en los sótanos de la Secretaría de Gobernación "el verdadero" que captó la información y la transmitió a las pantallas ubicadas en el RNE. Dejó de transmitir ante las primeras evidencias de un resultado electoral inesperado: el virtual empate entre Salinas y Cárdenas.

El segundo sistema de información, aparente, se utilizó para satisfacer las reiteradas exigencias de los partidos políticos de contar con métodos modernos para la captura y difusión de la información electoral. Al apagarse las pantallas, se habló de que el sistema se había caído y tal hecho se justificó atribuyéndolo a una supuesta saturación de las vías telefónicas. Se adujo una supuesta falla en el equipo electrónico, pero al mismo tiempo se cerró el centro de cómputo del PRI; la Comisión Federal Electoral empezó a centralizar la información.<sup>25</sup>

No fue sino hasta el 14 de julio, 8 días después de la jornada electoral, cuando se publicaron las cifras finales del cómputo para presidente, diputados de mayoría y representantes a la Asamblea por entidades federativas, distritos, partidos y candidatos.

La oposición solicitó insistentemente la votación por casillas, la cual se había recibido incompleta en dos ocasiones. El día 11 de julio se hizo la tercera entrega para dar un total de 29,999 casillas relativa a la votación presidencial. No fue sino hasta el 24 de agosto cuando se entregaron los resultados de las

---

<sup>25</sup> Excelsior, agosto de 1988, p 1.

54, 642 casillas que se establecieron, pero sólo para elección de diputados de mayoría, y eso después de una presión tremenda por parte de los partidos de oposición.<sup>26</sup>

En la Cámara de Diputados, al quedar integrada la Comisión de Gobernación y Puntos Constitucionales por el PRI, PAN y FDN, se acordaron los criterios aplicables para revisar los resultados de las votaciones, enviados por la Comisión Federal Electoral el día 13 de julio.

El 7 de septiembre de ese año, previa revisión de la Comisión, la Cámara de Diputados constituida en Colegio Electoral, en Pleno, aprobó un dictamen en el cual se declaraba como Presidente Constitucional a Salinas de Gortari, con 263 votos a su favor y 85 en contra.

Según el cómputo de la Comisión Federal Electoral, Salinas ganó con la mayoría absoluta, en 50.39%, Cuauhtémoc Cárdenas obtuvo el 31.10% y Clouthier el 17.05%.

La Cámara de Diputados por otra parte, sufrió considerables cambios: El PRI obtuvo 256 de los 500 asientos; el PAN, 101 y el FDN, 128. Y por primera vez, en la Cámara de Senadores apareció la oposición, con cuatro senadores del FDN (Distrito Federal y Michoacán), entre ellos el combativo Muñoz Ledo.

A partir de estos datos las inconformidades y las protestas no paraban, pues el Estado y el PRI las daban por buenas, mientras que para la oposición eran inválidas y fraudulentas. Desde el principio, la oposición cardenista reclamó el triunfo, mientras el PAN se limitó a señalar que debido a las irregularidades del proceso, no cabía proclamar triunfador a nadie y había que exigir nuevas elecciones.

Partiendo de las mismas cifras oficiales, se podía comprobar que el candidato presidencial del PRI había obtenido la más baja votación que cualquier otro candidato de su partido. Miguel de la Madrid había sido triunfador con el 71% de la votación, por ejemplo.

Los resultados de las elecciones para diputados y senadores para los cuarenta distritos electorales del Distrito Federal también fueron negativos en cuanto a la participación del PRI en la votación total. La cual declinó de 56 por ciento en 1976 a 43 por ciento en 1985 y a sólo 31 por ciento en 1988. Es de notar que en el Distrito Federal hubo una alta abstención del 40.2%.

Cabe recordar que durante las elecciones presidenciales de 1964 a 1988, los resultados de la votación fueron los siguientes: Gustavo Díaz Ordaz, 88.8%; oposición en conjunto 11.2%; Luis Echeverría Álvarez, 84.3%; oposición en conjunto 13.7%; José López Portillo 91.9%, (la oposición no presentó candidatos en la elección de 1976-1982).

En las elecciones de 1982 los resultados fueron: Miguel de la Madrid 16,748 votos, 70.99%; Pablo Emilio Madero, 3,700 votos, 15.68%; Arnoldo Martínez Verdugo, 821,995, 4.48%; Díaz Cerecero 342,005 votos, 1.45%; Ignacio González Gollaz, 443,886 votos, 1.84%; Rosario Ibarra de Piedra, 414,448 votos, 1.76%; Manuel Moreno Sánchez, 48,413 votos 21%.

Como se podrá apreciar, desde hace 12 años el PAN ya estaba constituido como la segunda fuerza electoral del país, y el resto de las opciones políticas realmente no tenían mayor relevancia numérica

<sup>26</sup> Informe de los resultados de la elección presidencial de 1988. Documento interno de la Corriente Democrática, México, 1988, p 20.

dentro de las preferencias del electorado. El total de electores fue de 22.5 millones. En 1982, los estados de mayor número de votos emitidos en favor de la oposición fueron: Baja California, Coahuila, Chihuahua, Distrito Federal (41.11%), Jalisco y Edo. de México.

Sin embargo, en las elecciones de 1988, la oposición representada por los partidos que postularon al Ingeniero Cárdenas, fracasaron dada la incapacidad del Frente Democrático para formar una coalición o llegar a un acuerdo para representar candidatos comunes, lo cual significó que el voto de la oposición se viese dividido y el PRI obtuviera la victoria en casi todos los distritos por mayoría. Si los mismos cuatro partidos que apoyaron a Cárdenas, como único candidato presidencial (PPS, PMS, FCRN y PARM) hubiera aceptado candidatos únicos para los cargos de diputados y senadores, habrían barrido en 37 de los 40 distritos electorales y el PAN hubiese obtenido los tres restantes.<sup>27</sup>

La fuerza electoral del PAN se reflejó en las zonas poniente y oriente del Distrito Federal y el de la oposición en la periferia y parte del centro. Cárdenas arrasó la votación en la zona metropolitana de la Ciudad de México, excepto en los distritos del centro, donde se ubica la clase media y los pequeños comercios, tales como las Delegaciones Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Alvaro Obregón, las cuales se identifican con el PAN y el PRI.

Finalmente en la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, de reciente creación, el PRI obtuvo 24 distritos, el PAN 13 y el Frente 3. Las otras 26 curules se distribuyeron por representación proporcional, por lo que la oposición combinada poseía casi el mismo peso electoral que el PRI.

La localización geográfica del Cardenismo se implantó, además del Distrito Federal, en los estados de Michoacán, Morelos, Guerrero, Baja California, Estado de México y la zona de la Laguna. De acuerdo con los resultados oficiales, Cárdenas ganó la elección en el D.F., Michoacán y Baja California. Carlos Salinas ganó en el resto de los Estados. El candidato panista Clouthier, no ganó ningún estado, pero sí ciudades importantes como: Ciudad Juárez, Guadalajara, San Luis Potosí, León, Mérida y Zapopan. Cárdenas ganó en 25 ciudades y Salinas en 47.<sup>28</sup>

De los 300 distritos electorales, 117 se clasifican como urbanos y representan el 39% del total, de los cuales la oposición ganó 66, es decir, el 56.4% del territorio urbano; el PRI ganó 51 que representan el 43.5%<sup>29</sup>

En 1988 el panorama cambio en un doble sentido: por una parte, el candidato oficial obtuvo en términos absolutos más votos que los diputados y senadores; y en relativos el porcentaje bajó; por la otra, en 13 estados la votación del legislativo fue mayor que la presidencial.

Por la oposición, el PAN registró un incremento sensible en la votación presidencial: un 15.68% y 16.63% en 1982 y 1988 respectivamente. En cuanto al legislativo, logró obtener 31 curules de mayoría,

<sup>27</sup> Revista Proceso, 18 de julio de 1988.

<sup>28</sup> Aziz Nassif, Alberto y Molinar Horcasitas, Juan. *Los resultados Electorales*. citado en González Casanova, Segundo Informe, *op. cit.* p 141.

<sup>29</sup> Los criterios para demarcar el tipo de Distrito Electoral son: todo aquel Distrito que posea más del 75% de secciones urbanas, se considera Distrito Urbano; de 50% a 74.99%, es un Distrito Mixto y de 49.99 para abajo, es un Distrito Rural. Ver. Tesis de Maestría de Alejandra Fernández Wong "*Elecciones en el Distrito Federal de 1979 a 1986*", marzo de 1986, p. 92, citado en González Casanova, Segundo Informe, *op. cit.* p 141.

diferencia bastante considerable de compararse con los obtenidos en 1982 que fue un distrito de mayoría logrado y en 1985, 9 de los 300.

Algunas de las novedades más importantes de las elecciones de 1988, fueron: el fin del sistema del partido único, el paso del paradigma de las elecciones como ratificación de decisiones previas al de la centralidad electoral; la aparición del fenómeno cardenista, junto con la ampliación del espectro centro-izquierda; la caída de la votación priista hasta niveles del 50%; el aumento de 260 diputados para el PRI y 240 para la oposición; la apertura del Senado, con cuatro integrantes de la oposición (Distrito Federal y Michoacán); el esbozo de una nueva geografía política y sobre todo la aparición de un reclamo generalizado por la democratización del país.<sup>30</sup>

La falta de legitimación de las elecciones mexicanas de 1988, es un hecho irrefutable. El problema de "vencer sin convencer", para la población votante, se transforma en una pérdida de credibilidad en el Partido Revolucionario Institucional y en su sistema de gobierno. Es así que Salinas de Gortari, tomó posesión como Presidente, el primero de diciembre de 1988, con serios cuestionamientos sobre la legalidad de su triunfo.

En México, las elecciones de 1988, marcaron para las masas populares avances importantes en la conciencia de clase organizada y en la lucha contra el PRI-gobierno; contra el sistema político y un modo de expresión de la situación lacerante en que vive la población mexicana, debido a la crisis económica del país. Las elecciones de 1988 son un parteaguas para los movimientos populares impugnadores del sistema político, porque marcan el punto más álgido de las luchas sociales desencadenadas con anterioridad en el movimiento estudiantil de 1968.

### **III. CONDICIONANTES ECONOMICAS**

#### **1. EVOLUCION GENERAL DE LA ECONOMIA EN LAS DECADAS ANTERIORES AL GOBIERNO DEL LIC. CARLOS SALINAS DE GORTARI**

Los primeros lustros de la prolongada crisis actual del capitalismo, digamos desde 1967-68 hasta 1981, en que los países desarrollados pasaron dos recesiones y se inició una tercera (incluida la de 1973-75, hasta entonces la más severa desde la gran depresión de los años treinta), no impidieron que prosiguiera el crecimiento económico de México y muchos otros países del "Tercer Mundo".

Entre otras cosas, el acelerado crecimiento de la deuda externa en los países subdesarrollados, que de 1967 a 1981 se incrementó, en dólares a precios corrientes, alrededor de veinte veces (en México unas 25 veces), junto con las nuevas inversiones extranjeras directas y otros ingresos en divisas, permitieron hacer frente a los marcados desequilibrios externos de ese periodo.

En nuestro país, el hallazgo de grandes yacimiento y las exportaciones masivas de hidrocarburos crudos, o sea, el ya mencionado "auge petrolero" de 1977-81. No sólo aportaron grandes cantidades adicionales de divisas sino que absorbieron préstamos exteriores para esa industria (y sirvieron de garantía para la obtención de otros créditos más), lo cual a la vez ataba más tanto a la economía petrolera como a la nacional a la tecnología, los insumos importados y a la dolarización, así como al

<sup>30</sup> Aziz Nassif, *op. cit.* p 138.



mercado internacional dominado principalmente por las transnacionales de los Estados Unidos, país al que desde entonces se ha vendido el grueso de esas exportaciones y de cuya reserva estratégica México llegó a ser uno de los más importantes abastecedores.

Como en casi todos los demás países latinoamericanos, las contradicciones y desequilibrios internos acumulados (al fin de cuentas causantes de los externos), junto con los cambios internacionales ocurridos, volvieron imposible seguir por el viejo camino. La brusca baja de la cotización internacional del petróleo a mediados de 1980, Y en esos años también de otras materias primas de exportación y el súbito y desproporcionado aumento de las tasas de interés de la enorme deuda externa, en el contexto de la nueva resección de los países industrializados. Durante el periodo de 1980 a 1982, se puso al descubierto la gran vulnerabilidad de nuestras economías.

Ante la suspensión del pago de los servicios de la deuda, anunciada por el gobierno Mexicano, ¡Uno de los más cumplidos clientes de la banca transnacional acreedora!, en agosto de 1982, la inmediata respuesta de la administración estadounidense y del Fondo Monetario Internacional FMI, fue facilitar a México "créditos puente" y una prórroga temporal. Pero, es bien sabido que al igual que a todos los demás deudores, se nos impuso la renegociación bilateral "caso por caso", frente a los poderosos acreedores ellos si unificados, al mismo tiempo que se nos privaba de recursos financieros "frescos" del exterior cuando más se necesitaban.

En seguida vinieron las "cartas de intención", pronto convertidas, al aceptar el régimen mexicano a partir del gobierno de De la Madrid, instalado en el siguiente diciembre, casi sin resistencia a realizar los "cambios estructurales" y las políticas de "ajuste" y de "estabilización" (nuevas devaluaciones, reducción del déficit fiscal y de los salarios, supresión del recién implantado control de cambios, medidas aperturistas, etc.) en verdaderas cartas de entendimiento. Lejos estaba la posibilidad de las declaraciones moratorias sobre el pago de la deuda externa.

Es importante subrayar las bisititudes de esos años, que el modelo de desarrollo aplicado hasta entonces por el Estado, entraba en un agotamiento definitivo. Privada la economía del financiamiento externo y por el contrario, obligada a soportar las enormes cargas del servicios de la deuda externa y estrangulada por muy profundas contradicciones internas, objetivamente no pudo ya sostenerse sobre sus antiguos pilares.

Era claro que la economía no podría soportar los presupuestos fiscales deficitarios, los subsidios permanentes e indiscriminados a muchas empresas privadas y públicas ineficientes y algunos, incluso demagógicamente, a los "consumidores" ( que en realidad a menudo lo eran para los productores e intermediarios), las grandes evasiones fiscales, la absorción por el Estado de una proporción creciente del crédito bancario interno, la "competencia desleal" de algunas empresas estatales y del contrabando en la empresa privada, un tipo de cambio que sabrevaluaba nuestra moneda, un proliferante "burocratismo regulacionista", la baja productividad en muchas empresas perpetuamente protegidas, la insuficiente competitividad internacional de la mayoría de los productos de bienes y servicios, las inversiones en obras públicas y empresas estatales de discutible calidad, costo y urgencia.

Por otra parte, desde la "macrodevaluación" del peso en febrero de 1982, que como la de agosto de 1976 o las de 1954 y de 1948 simbró a la nación, la posición de buena parte de los fortalecidos capitalistas mexicanos los enfrentó contra los actos "populistas" (y "tercermundistas") del gobierno de Luis Echeverría, después se intensificó contra el de López Portillo, al decidir la estatización de la banca

y el control de cambio el 1o. de septiembre de 1982, hasta convertirse en una inusitada campaña política e ideológica contra el gobierno, que desencadenó la especulación cambiaria y comercial, importaciones masivas, compras de pánico y grandes fugas de capital, a lo que se sumaron las ostensibles y fuertes presiones de los países desarrollados, todo en pro de reformas que impulsaron la apertura de la economía mexicana y el control de las demandas sociales.

Ante esta situación, los sindicatos y las organizaciones de masas controladas por líderes y gobierno frenaron las reivindicaciones populares, por lo que las fuerzas independientes, desconcertadas, incrédulas, desorganizadas y divididas no tuvieron capacidad de impulsar otras soluciones. Los cambios se imponían, sí, pero los que se llevaron a la práctica fueron los decididos por los poderes internacionales dominantes: los cambios del llamado neoliberalismo.

## **2. LA REESTRUCTURACION DE LA ECONOMIA MEXICANA**

Desde luego, en la época de los monopolios y la competencia trasnacional, lo que las políticas neoliberales proclaman no es un estado que sea solamente el "gendarme" del liberalismo clásico, sino una parte activa y "democrática", en un proceso en que el primer plano corresponde a los mecanismos del mercado; no que desaparezcan los sindicatos sino, que estos se alinien y disciplinen. Que los trabajadores "se modernicen" conforme a los requerimientos de la competitividad, de la productividad y de la "calidad total" de las empresas; no al proteccionismo arancelario a ultranza, sino el librecambismo financiero, comercial y tecnológico; no al olvido de la existencia de los bloques económicos actuales, sino la incorporación del país al que "más le conviene, sin dejar de comerciar con los demás"; no a un capitalismo absolutamente desatento a ciertas consecuencias sociales sino uno "solidario" y preocupado por los más urgentes problemas de los más pobres.

La aplicación del neoliberalismo en nuestro país, claramente ha recorrido dos subetapas o fases del capitalismo mexicano. Una primera de diciembre de 1982 hasta el final del gobierno de De la Madrid en noviembre de 1988, a su vez con dos periodos ( uno hasta 1985 y el otro el resto del sexenio) y la segunda, vinculada a la administración de Carlos Salinas de Gortari, que como resultado han transformado la estructura económica y social del país.

En la primera fase, del periodo correspondiente a la administración de De la Madrid, se realizaron drásticas reformas con graves resultados sociales: cinco renegociaciones bilaterales de la deuda externa que desde luego no modificaron esencialmente la gravosa situación, enormes devaluaciones del peso e inflación incluso superior a la del inmediato pasado, grandes facilidades al capital privado para pagar su propia deuda exterior (mediante un fondo especial, el conocido como FICORCA, concesiones al capital privado en la banca estatizada y en la banca paralela), insólita especulación bancaria y financiera que permitió amasar gigantescas fortunas y ha recompuesto y fortalecido los grupos monopolistas y la oligarquía nacional, abundantes despidos, reducción de los salarios reales, del gasto y las inversiones estatales y otras. A partir de 1985, todo ésto desenlazó en la apertura de la economía al capital trasnacional, el ingreso de México al GATT al año siguiente, numerosas privatizaciones o liquidación de empresas estatales, los primeros pasos de la "desregulación" y los pactos estabilizadores "TRI" o más bien "cuatupartidistas" (gobierno, empresarios, "obreros y campesinos") hasta hoy en vigor.

La segunda subetapa, correspondiente a la administración de Salinas de Gortari desde diciembre de 1988, comienza con impugnaciones populares sin precedente al gobierno salinista, como resultado de las elecciones presidenciales del 6 de julio de ese año, se caracteriza por un ingreso considerable al país del capital trasnacional y "repatriación" de capitales fugados en los años anteriores, así como una balbuceante recuperación económica interna, que se mantiene con los ingresos deprimidos desde el sexenio anterior a grandes sectores sociales, pero que ha logrado abatir el déficit fiscal y la inflación así como estimular la inversión del gran capital nacional y extranjero privado.

Puede decirse que en esta segunda subetapa algunos cambios empezaron a rendir sus frutos y a consolidarse y se llevan a sus últimas consecuencias. El tratado de "Libre Comercio" con los Estados Unidos y Canadá es el punto más alto de una estrategia que hace de la dependencia trasnacionalizada el eje central de la política económica y social y del accionar del régimen. Esto es así, en el fondo y principalmente por el poder económico, político e ideológico de la renovada oligarquía financiera (un sector de la cual, como la de los grupos TELEvisa, ASEMEX, VITROS, ICA y otros, incluso comenzó hacer, "por derecho propio" y por primera vez en la historia de México, trasnacional, naturalmente de un rango mundial mucho menor), cada vez más involucrada con el Estado y con el capital monopolista extranjero, en primer lugar estadounidense, también apoyada en y por el poder de las economías desarrolladas. Esa fracción de la burguesía mexicana es la que está detrás de las decisiones estratégicas fundamentales que marcan el derrotero de la nación y más afectan a los demás mexicanos.

Hasta la fecha nuestro país se desarrolla por la vía de un neoliberalismo que es distinto al de los países desarrollados dominantes en el sistema mundial. El nuestro es aún más brutal, es un neoliberalismo del capitalismo del subdesarrollo que ha dado lugar a las más bruscas caídas de los salarios y del empleo, sin seguros de desempleo como en los países desarrollados y de las de por sí lamentables condiciones de vida anteriores a 1982 de las mayorías, con agrandadas migraciones forzadas incluso a los Estados Unidos, una creciente "economía informal" y más violentos contrastes entre la opulencia y el boato de la minoría y la pobreza y las miserias de la mayoría.

A continuación se mencionan algunos de los hechos más concretos en que se condensa el cambio estructural de la no superada crisis y la nueva inserción de México en la modificada división internacional del trabajo mundial, y que al mismo tiempo impulsan la transformación del capitalismo mexicano, al menos hasta 1992:

A) Uno es la reestructuración del capital, con nuevos mecanismos de entrelazamientos entre sí, con empresas extranjeras y con el Estado Mexicano, el surgimiento de nuevos personajes y grupos, una concentración y centralización que ha alcanzado los niveles más altos de nuestra historia, ahora todavía en menos manos que en el pasado: una veintena o en todo caso bastante menos de -los trescientos- que alguna vez mencionó El Financiero, entonces presidente del Consejo Coordinador Empresarial, Agustín Legorreta, y con seguridad no más de unos cuarenta o cincuenta grupos de capital, cumplen el papel decisivo en un proceso de acumulación ahora más privatizado, así como la adopción de los más importantes lineamientos de la política económica nacional;

B) Por lo tanto, la monopolización de la economía por el desarrollo de dichos grupos y del capital trasnacional estadounidense en primer lugar, ha dado un salto sin precedente desde diciembre de 1982, mediante la especulación, las privatizaciones, la fusión de empresas, la quiebra de numerosos capitales de diversas magnitudes, la mayor participación en el comercio exterior, y el acelerado crecimiento de

las ganancias de los consorcios conglomerados (que operan en varios campos de la actividad) y se han modernizado técnica, financiera y comercialmente;

C) Otro, es la inversión extranjera directa, cuyo promedio anual fue mayor en la primera subetapa neoliberal (1983-1988) que en todos los años anteriores, y sobre todo en "cartera" (la compra de acciones y otros títulos de capital emitidos por empresas mexicanas y radicadas en México), desde 1989, en la segunda subetapa ha aumentado con enorme celeridad, hasta el punto que para 1993 se calculó el total de ambas en más de 55 mil millones de dólares en abril de 1993, lo que supera al total de las dos últimas décadas, si bien representa sólo una parte menor de la inversión nacional (12 a 14%), ésta ha crecido mucho más rápido y en actividades claves, incluso estratégicas, y en espera que con el Tratado de Libre Comercio con los Estados Unidos y Canadá seguirá aumentando en el resto del sexenio y aún después.

D) Por cuanto a la inversión extranjera indirecta, se observa que según fuentes internacionales (FMI, CEPAL), lejos de disminuir la deuda externa mexicana es ahora de alrededor de un 20% mayor que la de 1982, no obstante las seis renegociaciones de la misma desde entonces, que el pago ya efectuado de sus intereses el cual priva al país de grandes recursos (más de 100 mil millones de dólares), en el decenio supera ampliamente la deuda acumulada hasta 1982, cuando el total era de 87 mil millones de dólares, según el Fondo Monetario Internacional, FMI: que ahora crece a un ritmo más acelerado la deuda privada que la estatal (incluso aligerada ésta mediante la aplicación de fondos provenientes de la venta de bancos y empresas estatales) y además, que en gran medida el lugar de los nuevos préstamos internacionales lo ocupa la inversión en "cartera" (con un valor en la Bolsa Mexicana de Valores que subió a casi 30 mil millones de dólares entre 1989 y principios de 1993, en su mayor parte ganancias especulativas);

E) El profundo cambio de la estructura del comercio exterior, en el que sobresale el gran aumento desde 1983 de la exportación no petrolera (en primer lugar la de bienes industriales, que constituyen ya más del 60% del total), el más rápido en América Latina, en particular la de bienes producidos por las transnacionales de los Estados Unidos (automotrices, químicas, electrónicas, alimenticias, en plantas más o menos integradas y en maquiladoras) y por algunos monopolios y empresas no monopolistas nacionales, así como, del lado de la importación, su acelerado y mayor incremento desde 1989, y asimismo el mayor peso monopolista y de la demanda principalmente de una minoría de la población con ingresos altos y medios (tanto de bienes de consumo como intermedios y de capital importados, estos para la producción -nacional- de bienes y servicios de los que dichos sectores son los más grandes demandantes), todo en las condiciones de la apertura comercial, así como desde 1989, un menor ritmo de devaluación e incluso cierta sobrevalorización del peso, así como un relativo, débil y desigual repunte de la economía nacional;

F) Menos espectacular pareciera ser el cambio en la actividad agropecuaria, cuyas desigualdades hace largo tiempo tienden a ser mayores, tanto entre la de riego y buen temporal y de la de millones de campesinos pobres, la de producción de insumos para ciertos sectores de la agroindustria (inevitablemente ahora más menos monopolizada), la de exportación y la de maíz y otros artículos básicos, y sobre todo entre la de los grandes agricultores que tecnifican procesos y ocupan menos obreros y jornaleros y los pequeños y los todavía más pequeños productores, actividad en la cual la apertura de la economía y particularmente la perspectiva del Tratado de Libre Comercio, llevan al régimen no a atacar los profundos problemas existentes en favor del campesino sino del capital nacional y extranjero, para cuyo propósito en 1992 se reformó el artículo 27 para volver constitucional lo que desde 1917 se

consideraba anticonstitucional: el alquiler, el embargo y la venta de tierras ejidales, frutos de los repartos agrarios del pasado;

G) La enorme y ahora mayor polarización económica y social resultante de la reconcentración del ingreso nacional por el aumento de las ganancias empresariales, inclusive las de corte especulativo y cada vez más concentradas, y por la disminución de los salarios y los ingresos de las mayorías, la quiebra o la modernización de empresas y el aumento del desempleo y subempleo, hecho que inevitablemente condiciona el proceso de acumulación de capitales, el comercio exterior, el funcionamiento del mercado interno y el desarrollo del país en su conjunto, ahondando las desigualdades y volviendo más lenta y penosa la recuperación del crecimiento de la economía;

H) Durante este decenio se atenuó el crecimiento demográfico, pero aún así no es suficiente la creación de empleos y plazas en los sistemas de educación media y superior, mientras que aumentan los contingentes humanos en la "economía informal", el trabajo de los niños, mujeres y ancianos y la deserción escolar, y son crecientes las penalidades de mayores grupos de jóvenes y viejos, a la vez que se intensifica el flujo migratorio hacia las ciudades grandes y sobre todo medias y hacia los Estados Unidos, y los índices de morbilidad se mantienen elevados y aún aumentan;

I) Se ha profundizado la desigualdad del desarrollo espacial de las actividades industriales y productivas, así como de los servicios, y por lo tanto del desarrollo regional del país, en un proceso en el que la integración transnacionalizada es aún más perceptible en las entidades del norte, en la frontera con los Estados Unidos, asiento de grandes fábricas, explotaciones mineras, agrícolas, ganaderas y pesqueras. Existen ahora más de 1 300 florecientes plantas maquiladoras "paralelas" de las estadounidenses (muchas de ellas directa propiedad de transnacionales de la industria automotriz, electrónica, y otras), mercado de un enorme movimiento de los residentes fronterizos de los dos países, tránsito obligado, de ida y vuelta, de braceros y emigrantes mexicanos y centroamericanos, conectadas en forma inmediata con las principales vías de transporte e intensa y directamente, con los medios electrónicos de difusión del país vecino;

J) El importante cambio en la composición social, naturaleza, funciones y mecanismos de un estado que los principales voceros del régimen definen como -menos propietario y más solidario-, el cual deja y entrega un mayor, rentable y saneado campo al capital privado y cuya participación en las inversiones, el gasto, el consumo y las importaciones nacionales es bastante menor que en el pasado, y en cambio ha cesado cientos de miles de trabajadores, cancelado algunos subsidios y logrado suprimir el fuerte déficit presupuestal, no obstante que los servicios de la deuda pública externa e interna aún consumen una gran parte del ingreso estatal, éste ha obtenido en los últimos años notables superávits, descentralizar y aún desburocratizar de una manera apreciable la Administración Federal y mantener un rol muy activo en el desarrollo de la gran capital.

k) Los aspectos señalados anteriormente propiciaron que durante los últimos cinco años el sector inmobiliario tuviera una recuperación muy acelerada y que se incrementaran las inversiones, particularmente en edificios comerciales (grandes centros comerciales), de oficinas (muchas de ellas corporativas) y habitacionales residenciales. Dichas construcciones generaron una gran presión sobre algunas zonas de la ciudad como el corredor Insurgentes, la avenida Reforma, la zona de Periférico Sur entre San Jerónimo e Insurgentes Sur, Santa Fe, las Lomas de Chapultepec y Polanco. Situación que quedó manifiesta en las declaraciones del Coordinador General de Reordenación Urbana y Protección

Ecológica en el sentido de que durante los años de 1990 a 1993, se habían otorgado licencias de construcción que amparaban el equivalente a lo construido en los 15 años anteriores.

#### **IV. CONDICIONANTES ADMINISTRATIVAS**

##### **1. LA ORGANIZACION DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL**

El México independiente adquiere su organización política y administrativa con la Constitución del 4 de octubre de 1824, otorgándosele un gobierno republicano, representativo y federal, facultando al Congreso de la Federación; en consecuencia, el 18 de noviembre de ese mismo año, el Congreso expide el Decreto por el que se crea el Distrito Federal.

El constituyente de 1824 señaló para la residencia de los Poderes Federales la Ciudad de México en un círculo cuyo centro sería la plaza mayor de la ciudad y su radio de dos leguas. El propósito de señalar un lugar exclusivo para el Distrito Federal fue evitar los conflictos que surgen por la coexistencia en una misma circunscripción territorial de autoridades federales y de los Estados.

En 1861 se divide el Distrito Federal en una municipalidad y cuatro partidos: Guadalupe Hidalgo, Xochimilco, Tlalpan y Tacubaya. En la Municipalidad de México, el ayuntamiento estaba compuesto por veinte regidores y en los partidos por siete y un procurador. De hecho esta estructura correspondía a la de los diferentes estados del país, sin embargo, en el caso de los partidos fue nombrado un prefecto que se transforma en la principal autoridad de los mismos.

En 1898 se establecen los límites actuales incorporando al Distrito Federal territorio del Estado de México. El Distrito Federal adquiere una nueva división territorial: una municipalidad y seis prefecturas. El gobierno porfirista hace depender al gobernador y a otras autoridades del Distrito Federal de la Secretaría de Gobernación.

La figura del gobierno del Distrito Federal, se consolidó con el triunfo de la Revolución y la promulgación de la Constitución de 1917, en los términos del artículo 73, fracción VI, donde las funciones de gobierno de los tres poderes en el Distrito Federal, quedaron distribuidas de la siguiente manera:

**Poder Ejecutivo:** el gobierno de la capital está a cargo del Presidente de la República, quien lo ejerce por conducto del Jefe del Departamento del Distrito Federal;

**Poder Legislativo:** corresponde al Congreso de la Unión legislar en todo lo concerniente al Distrito Federal, tomando en consideración las bases que en el propio precepto se señalan;<sup>31</sup>

**Poder Judicial:** este poder en el Distrito Federal, a diferencia de los otros dos poderes, no se identifica con su correspondiente federal y, en consecuencia, la Constitución de la República lo crea.

---

<sup>31</sup> La función legislativa que ejerce reviste en términos amplios y generales un carácter local; en consecuencia, no puede invadir el ámbito federal, que siendo de su competencia, no es propio del Distrito Federal. Existen además otras limitaciones, pues a diferencia de las legislaturas locales, el Congreso no puede crear los poderes del Distrito Federal, pues éstos han sido establecidos por la Constitución General.

El 13 de abril de 1917, el Presidente Venustiano Carranza, expidió la Ley de Organización del Distrito Federal y Territorios Federales, siguiendo los mandamientos de la Constitución. Esta Ley sostenía, que el Municipio libre era la base de la dimensión territorial y de la organización política y administrativa del Distrito Federal, como igualmente lo disponía la Constitución Federal, el Gobernador del Distrito era nombrado y removido por el Presidente de la República y dependiente de éste.<sup>32</sup>

El Ayuntamiento de la Ciudad de México se formó de veinticinco concejales y en las demás municipalidades del Distrito Federal, de quince cada uno. Los ayuntamientos atendían los servicios de seguridad, caminos, obras públicas, instrucción y cumplimiento de leyes del trabajo, especialmente en lo relativo a salarios mínimos y accidentes de trabajo, pero siempre bajo la supervisión del Gobierno del Distrito.

La primera autoridad local era el Presidente Municipal, quien tenía las facultades para publicar y hacer cumplir las leyes, decretos, bandos, ordenanzas, sentencias, etc., así como para imponer multas y arrestos, y conservar el orden y la tranquilidad pública. En las localidades en que no residía el Ayuntamiento, existían delegados que lo auxiliaban.

El 28 de agosto de 1928, el artículo 73, fracción VI, constitucional, fue reformado; a partir de esta reforma se dieron nuevas bases para la organización político-administrativo del Distrito y se suprimió el Municipio, quedando el gobierno a cargo del Presidente de la República, quien lo ejercería por conducto del órgano u órganos que determinara la Ley respectiva.

Para tal efecto, el 31 de diciembre de 1928, se promulgó la Ley Orgánica del Distrito Federal y Territorios Federales, creándose el Departamento Central, formado por cuatro municipios y trece delegaciones: Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, General Anaya, Guadalupe Hidalgo, Iztacalco, Iztapalapa, La Magdalena Contreras, Milpa Alta, San Angel, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.

La Ley Orgánica de 1928 ha sido el ordenamiento jurídico a partir del cual se sentaron las bases administrativas y de servicios públicos del Departamento del Distrito Federal.

El 31 de diciembre de 1941 se expidió una nueva Ley Orgánica, en ésta se reiteraba que el Congreso de la Unión Legislaría para el Distrito Federal y que el gobierno del mismo estaría a cargo del Presidente de la República, quien lo ejercería por conducto del Jefe del Departamento del Distrito Federal, confirmaba los límites fijados por los decretos del 15 y 17 de diciembre de 1898, expedidos por el Congreso de la Unión. El Distrito Federal estaba dividido en doce delegaciones: Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Iztacalco, Iztapalapa, La Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan, Villa Alvaro Obregón, Villa Gustavo A. Madero y Xochimilco.<sup>33</sup>

Hasta diciembre de 1970 el Distrito Federal se integraba por éstas doce delegaciones políticas, así como por la Ciudad de México, circunscrita en una superficie de 137.76 kilómetros cuadrados, la que se consideraba como una delegación más.

Se determinaba que la Ciudad de México, seguiría siendo la capital del país, de acuerdo con este ordenamiento, el Departamento del Distrito Federal se integraría por las Direcciones de Gobernación,

<sup>32</sup> Aguirre Vizuett, Javier. *Distrito Federal: Organización Jurídica y Política*. México, Editorial Porrúa, 1989, p 57.

<sup>33</sup> *Ibid.* p 57-58.

del Trabajo y Previsión Social, de Obras Públicas, de Aguas y Saneamiento, de Tesorería de Egresos, de Servicios Generales, de Catastro, de Tránsito y la Jefatura de Policía.

El 29 de diciembre de 1970, se expidió otra Ley Orgánica, que entre otras cosas, estipulaba que la Ciudad de México, capital de los Estados Unidos Mexicanos, coincide territorialmente con el Distrito Federal, asimismo se refería a las diferentes denominaciones que pueden aplicarse al Jefe del Departamento del Distrito Federal, como Regente, Gobernador, etc., y de acuerdo al artículo 10 de la esta Ley se amplió el número de delegaciones a 16, estableciéndose los límites de cada una de ellas, incluyendo la creación de cuatro delegaciones: Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza, a las doce ya existentes. En su artículo 3o. la Ley determinaba que el Jefe del Departamento sería auxiliado en sus funciones por tres Secretarios Generales, uno de los cuales deberá ser Licenciado en Derecho, un Oficial Mayor un Consejo Consultivo, las Juntas de Vecinos, Delegados y Subdelegados, además de otros órganos, esta Ley fue reformada el 29 de diciembre de 1971 y reformada y adicionada el 31 de diciembre de 1972.<sup>34</sup>

Una nueva Ley se expidió el 29 de diciembre de 1978, misma que se encuentra actualmente vigente; ha sufrido reformas en su contenido; algunas publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 16 de diciembre de 1983. A través de estas reformas se creó una nueva estructura del Departamento.

Se establecieron las Secretarías Generales de Gobierno, Planeación y Evaluación, Obras, Desarrollo Urbano y Ecología, Protección y Vialidad, además, la Oficialía Mayor, la Tesorería y la Contraloría General, se señalaron igualmente, funciones y atribuciones para cada uno de estos órganos estableciendo la forma de designación en cada caso.

Dentro de la función de gobierno del Distrito Federal, se incorporó la Asamblea de Representantes, considerada como el órgano propicio para la participación ciudadana y como un acercamiento del ciudadano a la toma de decisiones urbanas, garantizando una adecuada supervisión y vigilancia de la administración pública por parte de la ciudadanía, sin demérito de la facultad legislativa que la Constitución de la República, otorga en la fracción VI del artículo 73 al Congreso de la Unión para ejercerla en el Distrito Federal.

Además de la Asamblea de Representantes, como órgano de representación ciudadana. Existen otros órganos determinados por la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal y por su Reglamento Interior, denominados "órganos de colaboración vecinal y ciudadana" de carácter político-administrativo: 1) Comités de Manzana; 2) Asociaciones de Residentes; 3) Juntas de Vecinos y 4) el Consejo Consultivo de la Ciudad de México.

En el ámbito de los órganos centralizados del Departamento del Distrito Federal, y de acuerdo al tema de estudio que es la Administración del Uso del Suelo, se mencionarán las atribuciones que le corresponden a la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE,<sup>35</sup> de conformidad con el Reglamento Interior del Departamento:

1. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Departamento del Distrito Federal en materia de planificación urbana y protección ecológica, así como realizar los estudios necesarios para la aplicación de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

<sup>34</sup> *Ibid.* p 59.

<sup>35</sup> La CGRUPE como parte del Departamento central se ocupa de las cuestiones de ordenamiento territorial principalmente.



2. Integrar el Programa de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica del Distrito Federal y vigilar su cumplimiento.
3. Proponer el orden de ejecución de obras, con apego al marco de planificación y participar en la elaboración de los respectivos proyectos de inversión.
4. Coordinar sus actividades con las áreas operativas del Departamento del Distrito Federal y con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que intervienen en los proyectos urbanos, así como con las autoridades de los estados circunvecinos.
5. Realizar y desarrollar los proyectos de ingeniería y arquitectura urbanos, así como algunos proyectos seleccionados de conjuntos arquitectónicos específicos.
6. Proponer las expropiaciones por causa de utilidad pública en el Distrito Federal.
7. Llevar a cabo los estudios necesarios, a fin de proponer normas y reglamentaciones respecto de establecimientos industriales, de servicios y comerciales, así como para recreación y vivienda.
8. Aplicar en el área de su competencia la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y revisarla periódicamente, así como proponer en su caso, la actualización de los reglamentos de esta Ley.
9. Sancionar los programas de mediano y largo plazo y verificar la congruencia de los Programas Operativos Anuales, conforme a los Programas de Desarrollo Urbano, en lo concerniente a las inversiones de infraestructura y equipamiento urbanos, que realicen la Coordinación General de Transporte, la Comisión de Vialidad y Transporte Urbano y las Direcciones Generales de Obras Públicas y de Construcción y Operación Hidráulica.
10. Elaborar y actualizar el catálogo general de proyectos en infraestructura y equipamientos urbanos.
11. Normas y proyectar conjuntamente con otras dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, las obras de restauración de las zonas que sean de su competencia.
12. Proponer y vigilar el cumplimiento de las normas y criterios que regulan la tramitación de permisos, autorizaciones y licencias previstos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como aquéllos relativos al uso del suelo.
13. Sancionar y establecer las normas sobre procedimientos para las autorizaciones de industrias, talleres, bodegas, números oficiales, alineamientos, construcciones, fraccionamientos, subdivisiones y fusiones.
14. Elaborar y mantener actualizado el inventario de la reserva territorial y colonias populares del Distrito Federal, así como participar con la Oficialía Mayor y demás áreas competentes, en la adquisición de la propia reserva territorial que se requiera para la realización de los programas del Departamento.
15. Coordinar las actividades de la comisión de límites del Distrito Federal.

**16. Registrar y supervisar las actividades de los peritos y Directores Responsables de Obra (DRO), así como coordinar sus comisiones.**

**17. Autorizar y vigilar los trabajos de explotación de yacimientos de arena, cantera, tepetate, piedra y arcilla; revocar las autorizaciones, cuando los particulares no cumplan las disposiciones legales y administrativas aplicables.**

**18. Realizar los estudios tendientes a prevenir, controlar y reducir el deterioro en la calidad del aire, agua y suelo, a través de acciones coordinadas y sistemáticas, así como los niveles inconvenientes de ruido.**

**19. Coadyuvar al desarrollo de nuevas tecnologías adecuadas a la prevención y control del deterioro ambiental.**

La coordinación entre las Delegaciones y la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, reviste una gran importancia en materia de administración de uso del suelo, ya que todas las modificaciones al Programa de Desarrollo Urbano, son autorizadas por este órgano centralizado, también la revisión periódica de los Programas de Desarrollo Urbano delegacionales se llevan a cabo en forma conjunta, así como la determinación de obras de infraestructura y equipamiento urbano.

Por tanto, el marco jurídico del Gobierno del Distrito Federal quedó integrado de la siguiente manera:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículos 42 y 73 (fracciones IV y VI respectivamente)..

Artículo 42.- El territorio nacional comprende:

IV. El espacio situado sobre el territorio nacional, con la extensión y modalidades que establezca el propio derecho internacional.

Artículo 73.- El Congreso tiene facultad:

VI. Para legislar en todo lo relativo al Distrito Federal, sometiéndose a las bases siguientes:

1a. El gobierno del Distrito Federal estará a cargo del Presidente de la República, quien lo ejercerá por conducto del órgano y órganos que determine la Ley respectiva.

2a. La Ley Orgánica correspondiente establecerá los medios para la descentralización y desconcentración de la Administración para mejorar la calidad de vida de los habitantes del Distrito Federal, incrementando el nivel de bienestar social, ordenando la convivencia comunitaria y el espacio urbano y propiciando el desarrollo económico, social y cultural de la entidad.

3a. Como órgano de representación ciudadana en el Distrito Federal, se crea la Asamblea integrada por 40 representantes electos que siguen el principio de votación mayoritaria relativa, mediante el sistema de distritos electorales uninominales y por 26 representantes electos según el principio de

representación proporcional, mediante el sistema de listas votadas en una circunscripción plurinominal. La demarcación de los distritos se establecerá como determine la Ley.

Los representantes a la Asamblea serán electos cada tres años y por cada propietario se elegirá un suplente; las vacantes de los representantes serán cubiertas en los términos de la fracción IV del artículo 77 de esta Constitución.

Asimismo, en este punto se especifican las atribuciones y facultades que tiene la Asamblea de Representantes en el Distrito Federal.

**Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, artículo 44.**

**Artículo 44.** Al Departamento del Distrito Federal, corresponderá el derecho de los siguientes asuntos:

- 1.- Atender lo relacionado con el gobierno de dicha entidad en los términos de su Ley Orgánica.
2. Los demás que le atribuyan expresamente las Leyes y Reglamentos.

**Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal:**

**Artículo 15.** Las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal son órganos desconcentrados y estarán a cargo de un Delegado, el cual será nombrado y removido por el Jefe del Departamento, previo acuerdo del Presidente de la República. El Delegado deberá tener residencia en el Distrito Federal no menor de dos años inmediatamente anteriores a la fecha de su nombramiento.

Los Delegados ejercerán las atribuciones que correspondan al Departamento del Distrito Federal, en sus respectivas jurisdicciones. Quedan exceptuadas aquellas atribuciones que por su naturaleza sean propias de los órganos de la administración centralizada. La desconcentración de atribuciones siempre será general y garantizará la autonomía de su ejercicio por los Delegados, en coordinación con los órganos de la administración central y desconcentrada, para el mejor gobierno de la entidad.

**Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal:**

**Artículo 45.** Corresponde a las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal:

- I. Atender y vigilar la debida prestación de los servicios públicos.
- II. Legislar, en los términos de las leyes y reglamentos aplicables, las firmas de sus subalternos y certificar y expedir copias y constancias de los documentos que obren en los archivos de la Delegación.
- III: Expedir licencias para ejecutar obras de construcción, ampliación, modificación, conservación y mejoramiento de inmuebles en los términos de las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas.
- IV. Otorgar licencias, conforme a las normas y criterios establecidos por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, para industrias, talleres, bodegas, construcciones y

anuncios. Autorizar los números oficiales y alineamientos; opinar previamente al otorgamiento de las licencias de fraccionamientos y de subdivisiones y aplicar las normas y criterios que establezca la Dirección de Reordenación Urbana y Protección Ecológica en lo relativo a la zonificación, en cuanto al uso de la tierra.

V. Otorgar licencias y autorizaciones de funcionamiento de los giros sujetos a los reglamentos gubernativos; revalidar el registro anual de las licencias; expedir las autorizaciones para el funcionamiento de estacionamiento y vigilar y aplicar las sanciones en que pudieren incurrir los mismos.

**XLII.** Las demás atribuciones que les señalen otras leyes, reglamentos o el Jefe del Departamento del Distrito Federal, resolverá lo conducente.

Las atribuciones que el presente artículo confiere a las Delegaciones, podrán realizarse por los servidores públicos de jerarquía inmediata de los Delegados, sin que por ello éstos pierdan la facultad de su ejercicio directo.

**Artículo 46.** Para el mejor desempeño de sus atribuciones, los Delegados practicarán recorridos periódicos dentro de su demarcación territorial, a fin de verificar la forma y las condiciones en que se presten los servicios públicos, así como el estado en que se encuentren los sitios, obras e instalaciones en que la comunidad tenga interés y darán audiencia al público, por lo menos dos días a la semana.

## **2. EL CONSEJO CONSULTIVO DE LA CIUDAD DE MEXICO**

En la primera Ley Orgánica del Distrito y de los Territorios Federales del 31 de diciembre de 1928, publicada en el Diario oficial el 1 de enero de 1929, cuando fue suprimida la organización municipal del Distrito Federal, se crearon los Consejos Consultivos, como un órgano permanente de consulta y respaldo institucional.

Según la Ley, los Consejos tenían derecho a proponer reformas y medidas, a opinar en casos específicos, inspeccionar los servicios públicos, denunciar las irregularidades y revisar la cuenta del Departamento del Distrito Federal, DDF, además al ser solicitada su opinión por las autoridades, tenían la obligación de brindarla en forma "fundada y motivada".

El primer reglamento de los Consejos fue publicado el 23 de enero de 1929, donde se sintetizaban sus funciones principales: iniciativa, opinión y vigilancia, especificando que año, por mayoría de votos, se elegiría un Secretario encargado de llevar las actas, y que sería el único remunerado en cada reunión con una cantidad determinada por el Jefe del Departamento del Distrito Federal.

Durante más de cuarenta años, el Consejo Consultivo se integró y sesionó más o menos con regularidad. Sin embargo, su importancia con el paso del tiempo, fue disminuyendo, así como su presencia pública. En la mayoría de los casos se debía a que el ciudadano común, no se sentía verdaderamente involucrado.

En 1941, durante la presidencia de Manuel Avila Camacho, se emitió la segunda Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, que reemplazaba a la del 29. Esta nueva Ley fortalecía la presencia de la autoridad reduciendo las funciones del Consejo casi exclusivamente a prestar su opinión en asuntos referentes a obras y servicios públicos. Es decir, tendría únicamente una función "informativa y de opinión" y en ningún caso "ejecutiva y decisoria", la cual se integraría por comisiones de trabajo.

En lo que se refiere al Reglamento del Consejo Consultivo, publicado en la gaceta oficial del 20 de febrero de 1942, se establecían 14 comisiones fijas, constituidas por tres o más miembros, y a las que podrían agregarse otras especiales, permanentes o transitorias.

Las comisiones fijas eran las que se ocupaban en las áreas de gobernación, hacienda, obras públicas, cárceles, policía y tránsito, industria y comercio, acción cívica y cultural, trabajo y previsión social, planificación y nomenclatura, rastros y mercados, diversiones, prensa, estilo, quejas e investigaciones y ceremonial.

En 1971, al iniciarse el gobierno de Luis Echeverría, la ciudad contaba con una tercera Ley Orgánica de mucha trascendencia por sus variadas innovaciones en materia política y administrativa. Entre sus más importantes disposiciones, dividía al Distrito Federal en 16 Delegaciones y se desconcentraban las actividades del gobierno de la ciudad, multiplicadas por el continuo crecimiento tanto de la población como de las áreas de asentamientos humanos.

Esta tercera Ley Orgánica concebía al Consejo Consultivo como una integración vecinal que, si bien existía aisladamente, ahora encontraba una vía de institucionalización abriendo los conductos para establecer relaciones de comunicación con las autoridades. La unidad participativa ya no sería el gremio, sino el propio ciudadano. De esta manera podía señalar la problemática particular, de su calle, colonia, delegación o de la misma ciudad con mayor detalle, evaluar los planes y programas que la autoridad ofrecía e incluso participar activamente en su solución.

Los 16 Presidentes de las Juntas Vecinales (una por Delegación) integraría la instancia máxima, que sería el Consejo Consultivo, entre ellos se designaba un Secretario que se encargaría de la oficina administrativa y, finalmente, la presidencia del Consejo se mantendría en la persona del propio Regente, quien también podría disponer de un representante para encabezar las sesiones.

En cuanto a las mesas directivas de las juntas, éstas serían elegidas libremente por los vecinos. Una vez que ésto hubiera sucedido y el proceso terminara, las autoridades se encargarían de hacer la instalación correspondiente.

La diferencia entre las dos fórmulas es evidente: en la primera, los gremios proponían a sus candidatos, entre los cuales se haría una designación oficial, en los años setentas los vecinos participan en la elección de sus representantes, a excepción de su máximo dirigente, que continua siendo nombrado por el Regente. Sin embargo, se retoman las atribuciones más valiosas surgidas en 1929. El tiempo que los dirigentes dedicaban a la organización del Consejo era reducido, ya que esta tarea seguía siendo honoraria y las exigencias de la propia ciudadanía todavía no se expresaban lo suficiente. De cualquier forma, el Consejo Consultivo seguía teniendo un papel decorativo dentro del Departamento del Distrito Federal, cuya presencia siempre era requerida para celebrar a personalidades importantes y entregar las llaves de la ciudad.

El planteamiento jurídico que rige al Consejo Consultivo y a la organización vecinal, se encuentra incluido en la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal de 1971. Aunque en 1978, apareció la cuarta Ley Orgánica, que sufrió algunas modificaciones en 1983.

De acuerdo con la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal expedida en 1978, la reglamentación correspondiente a las formas de colaboración vecinal y ciudadana se encuentran en el capítulo V, distribuida en 10 artículos (del 44 al 53).

En éstos se expresa que son órganos de colaboración vecinal y ciudadana: los Comités de Manzana, las Asociaciones de Residentes, las Juntas de Vecinos y el Consejo Consultivo del Distrito Federal.

Estos se organizan de la siguientes manera: En cada manzana existe un comité de ciudadanos del que se elige de manera directa a una persona que es denominada Jefe de Manzana; con estos Comités de Manzana existentes en cada colonia se forma lo que se denomina Asociación de Residentes; con las Asociaciones de Residentes se integra la Junta de Vecinos. Las Juntas de Vecinos tienen un Presidente y al conjunto de éstos que representan cada uno a las 16 Delegaciones, integran el Consejo Consultivo.

Los Comités de Manzana son la forma más elemental de organización ciudadana, sin embargo, es la célula básica, ya que en ella encuentran su origen el resto de los órganos de colaboración vecinal. Estos Comités son electos de manera popular por medio de la convocatoria que hacen las autoridades de la Delegación, se integra por el Jefe de Manzana, Secretario y tres Vocales mínimo. Fungirán por un periodo de tres años y no podrán ser reelectos para la próxima elección. Se regirán por la Ley Orgánica, su Reglamento Interior y demás ordenamientos.

Las Asociaciones de Residentes se integran con los Comités de Manzana, es decir, con los Jefes de Manzana de cada colonia, barrio, pueblo o unidad habitacional que exista en cada delegación. Tendrán de acuerdo a los establecido en el artículo. 51 fracciones IV y V del Reglamento Interior, una directiva integrada por un Presidente, un Secretario y un mínimo de tres Vocales; electos cada tres años lo mismo que los comités de manzana.

Las Juntas de Vecinos al igual que el Consejo Consultivo, se caracterizan por un grado mayor de complejidad en lo que a sus actividades se refiere, y por lo mismo, tienen mayor cantidad de atribuciones que los Comités de Manzana y Asociaciones de Residentes, cuya existencia es meramente simbólica.

Las Juntas de Vecinos se integran con los presidentes de las Asociaciones de Residentes de la Delegación ( deberán tener un mínimo de 20 miembros), su directiva se integra de la misma forma que la de los órganos anteriores, ejercerán sus funciones por el mismo periodo de tiempo y con idénticas limitantes en materia de reelección.

Las atribuciones y obligaciones mínimas de las Juntas de Vecinos se encuentran reguladas por el artículo 47 de la Ley Orgánica, las cuales son exclusivamente de opinión, información, cooperación y sugerencia sobre asuntos del Distrito Federal.

Estas Juntas están regidas adicionalmente por el Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, el Reglamento de las Juntas de Vecinos del Distrito Federal y por el Reglamento Interno de las Juntas de Vecinos.

Como puede comprobarse al revisar el contenido de las facultades que todas esas leyes otorgan, no son más que de opinión, proposición, información y cooperación.

El Consejo Consultivo, se define como "el órgano de colaboración ciudadana para propiciar la debida Administración Pública, y en especial la eficaz prestación de servicios generales a los habitantes de la capital de la República, proponiendo las medidas que se requieran para su mejoramiento".<sup>36</sup>

El Consejo Consultivo se integra por los presidentes de las Juntas de Vecinos, sus sesiones ordinarias serán cuando menos una vez al mes y las extraordinarias cuando se considere conveniente.

Ninguna sesión será privada y en ella se designará mediante cédula de votación un presidente y su respectivo suplente, asimismo, se designarán las comisiones de trabajo, sometiéndose a votación las planillas correspondientes.

Por su parte, el Consejo Consultivo también se regula por su propio Reglamento Interior. De igual modo que las Juntas de Vecinos, tienen un periodo de duración de 3 años sin opción a reelegirse. Sus funciones también se ven limitadas a proposición y opinión.

Para los años ochentas se hacía necesario, dotar a la organización vecinal de mayor independencia que la desligara de la tutela del Estado y fortalecer la dimensión de su representatividad.

A pesar de los cambios esenciales efectuados en los años setentas, que marcaba una pauta diferente de la implantada una década anterior, desde la creación del Consejo, la organización vecinal presentaba todavía dos grandes defectos (digamos técnicos), fácilmente detectables: el número restringido de integrantes de cada junta delegacional (29 como máximo) y el hecho de que el Presidente de la junta no fuera elegido, pues se trataba del propio Regente.

Durante 1980 se llevó a cabo una renovación de los órganos de colaboración vecinal para corregir algunas deficiencias. El entonces Jefe del DDF y Presidente del Consejo Consultivo, Carlos Hank González, mediante una decisión política seguramente avalada por la autoridad máxima del país, determinó las modificaciones pertinentes para que la organización tuviera la amplitud necesaria para un ejercicio democrático en todos sus niveles. De esta forma se permitía que un vecino fuera elegido para desempeñar el cargo máximo de toda la organización, es decir, la Presidencia del Consejo Consultivo, lográndose así que la sociedad civil en su totalidad tuviera los instrumentos para encargarse por sí misma de su propia participación.

Es así como en el XXXI Consejo Consultivo, se eligió por primera vez, al Presidente del Consejo Consultivo de extracción vecinal, recayendo en el representante de los habitantes de la Delegación Cuauhtémoc, Sr. Arturo Díaz Alonso.

A principios de la década de los noventas, la organización vecinal, se ve reforzada, dada las experiencias que habían dejado los sismos de 1985 y las elecciones de 1988. En las Juntas de Vecinos delegacionales, existe una participación heterogénea compuesta por vecinos que pertenecen a diversos partidos políticos, organizaciones sociales o por la simple simpatía del vecino que representa los intereses de su comunidad.

---

<sup>36</sup> Manual de Organización del Gobierno Federal, p 492.

En lo que respecta al Reglamento Interior, segundo en la historia del Consejo, fue publicado en 1973 y, la síntesis de su descripción jurídica es la siguiente:

En el capítulo V de la Ley Orgánica, denominado "De los órganos de colaboración vecinal y ciudadana", se tipifica su existencia jurídica en los términos de "órganos de colaboración" que "representarán su concurso mediante el ejercicio de atribuciones y cumplimiento de obligaciones señaladas en esta Ley"<sup>37</sup>

El artículo 45 se refiere a la integración de este cuerpo de colaboración, determinando la "manzana" como unidad formada por un "comité de ciudadanos" quienes designarán en forma directa "al Jefe de Manzana", posteriormente, "en cada colonia, pueblo, barrio o unidad habitacional, los Comités de Manzana integrarán la correspondiente Asociación de Residentes", y éstos a su vez conformarán la Junta de Vecinos, eligiendo también a su directiva.

Así es como quedan constituidas las 16 juntas vecinales, una en cada Delegación, que a su vez integrarán el Consejo Consultivo en el Distrito Federal. La jerarquía vertical según este artículo es: el Consejo Consultivo, la Junta de Vecinos, la Asociación de Residentes y el Jefe de Manzana.

El artículo 47 define las "atribuciones y obligaciones mínimas de los Juntas de Vecinos", entre las que sobresalen: proponer al Delegado medidas para mejorar los servicios, informar los problemas administrativos, opinar sobre asuntos de interés social y cooperar en casos de emergencia.

El artículo 49 se refiere a la elección de un presidente y su respectivo suplente en la primera sesión que se celebre, siendo designado "entre sus miembros, mediante cédula de votación". El artículo 50 determina el carácter honorario de los cargos en la manzana, en la Asociación de Residentes y en las Juntas de Vecinos.

Finalmente, el artículo 51 se refiere a las atribuciones del Consejo, cuyo receptor será directamente el Jefe del Departamento del Distrito Federal, y que podemos sintetizar de la siguiente forma: colaborar para la debida administración pública, proponer proyectos de leyes y reglamentos, informar sobre deficiencias en la administración pública y, coordinar los trabajos de las Juntas de Vecinos.

En el Distrito Federal, las Juntas de Vecinos Delegacionales y el Consejo Consultivo de la Ciudad de México, son un medio de participación social organizado, que representan pequeñas porciones de la población capitalina y que les interesa incluirse en las decisiones del gobierno capitalino, en cualquier instancia, ya sea económica, política o social.

De esta manera, podemos decir que las atribuciones que marca la ley para la organización vecinal están encaminadas a tipificarla como un canal idóneo, por medio del cual autoridades y vecinos encontrarán las facilidades para establecer su proceso de comunicación. Sin embargo, dentro de las atribuciones de colaborar, proponer, opinar, informar, coordinar y recibir, no existe ninguna que iguale las partes para lograr un entendimiento equilibrado, sino que se mantiene el derecho de la sociedad civil a participar bajo la tutela y el criterio del Estado, en el sentido de que éste puede aceptar o no las propuestas vecinales según las considere convenientes.

---

<sup>37</sup> Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, 1983.



La organización vecinal constituye uno de los recursos más serios de democratización de la capital y del país. Es la sociedad civil la que evalúa sus condiciones y exige el cumplimiento de lo que considera de interés común.

Pero entre las principales limitaciones de la dinámica y eficiencia del Consejo, son la falta de infraestructura y presupuesto mínimos para desarrollar con plenitud todas las funciones que marca la Ley Orgánica. Además existe otro defecto operativo: la falta de carácter ejecutivo, o sea, la posibilidad de vetar la realización de una acción determinada. Esta situación, se vió superada con las constantes movilizaciones y plantones, efectuadas en diferentes edificios de gobierno, siendo ésta una forma de presión de la demanda ciudadana. Situación, que poco a poco ha logrado, si no la nulidad de algunas decisiones de gobierno, si la concertación y el diálogo entre las autoridades y los vecinos.

Por otra parte, el Consejo Consultivo creado como órgano auxiliar del gobierno de la ciudad y facultado para opinar, consultar, denunciar e inspeccionar los actos administrativos, tampoco cumplió cabalmente estas funciones. Sus atribuciones se reducen a un nivel consultivo y de opinión, imponiéndose la autoridad del Delegado correspondiente, que en muchas ocasiones no promueve la participación de los integrantes de su comunidad, ni escucha o atiende las demandas canalizadas por éstos. En otros casos ni siquiera se realizan consensos para elegir a los miembros de las juntas de vecinos y éstos son designados directamente por el Delegado, quien no toma en consideración a los representantes vecinales y en algunos casos ni de las fracciones mayoritarias.

En lo que se refiere a las áreas conurbadas, aquéllas que físicamente forman parte de la Ciudad, pero que administrativamente corresponden al Gobierno del Estado de México. Estas se encuentran organizadas vecinalmente en asociaciones de colonos. Dichas áreas mantienen funciones y actividades similares a las asociaciones de residentes del Distrito Federal (que forman parte de las juntas de vecinos), en lo que respecta a la preocupación por mejorar sus condiciones comunitarias; sin embargo, no están coordinadas hacia un objetivo común por carecer de una organización única, que permita la atención de las problemáticas particulares, así como también la suma de los esfuerzos cuando así se requiera.

Por tanto, se puede decir que el éxito de la organización vecinal en el Distrito Federal, está condicionado principalmente por la participación de sus habitantes y la respuesta integral de las autoridades con reglas claras y bien definidas. Es un proceso de retroalimentación permanente que puede llegar a estadios de alto bienestar civil y concordia social. Pero, que necesariamente necesita la constancia y el entusiasmo de ambas partes.

### **3. LA ASAMBLEA DE REPRESENTANTES DEL DISTRITO FEDERAL**

Como punto de partida en este tema, es importante mencionar someramente la forma de estado y de gobierno en que se inscribe el Distrito Federal. Para ello nos referiremos a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, donde se define al Estado Mexicano como: "Art. 40...una república representativa, democrática, federal compuesta por Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior; pero unidos en una Federación...."<sup>38</sup>

<sup>38</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, p 41.

En México, la Federación, está formada por 31 Estados libres y soberanos y un Distrito Federal, el gobierno se ejerce por medio de tres poderes supremos: el Ejecutivo, Legislativo y Judicial.

El Ejecutivo está a cargo del Presidente de la República, quien lo ejerce por medio de los Secretarios de Estado, la Procuraduría General de la República, los órganos descentralizados, las Empresas de Estado y los Fideicomisos Públicos.

En el caso del Departamento del Distrito Federal, el Ejecutivo ejerce su control, a través de un funcionario denominado: Jefe del Departamento del Distrito Federal.

El poder Legislativo encuentra como máximo órgano al Congreso Federal, que se integra con la Cámara de Diputados (con 500 miembros como representantes de la ciudadanía) y la Cámara de Senadores (con 64 miembros por medio de los cuales se representa con dos Senadores a todos y cada uno de los 31 Estados de la Federación, y el Distrito Federal, legislado por este poder únicamente).

El poder Judicial por su parte, que se encarga de la impartición de la justicia federal, constituido en primer término por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Tribunales Colegiados y Unitarios de Circuito y los Juzgados de Distrito. En el caso del Distrito Federal el poder judicial, se ejerce además de los ya mencionados, a través del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Esta división de poderes se encuentra implantado en las 31 entidades federativas (Estados). Pero, pese a ésta delimitación de poderes<sup>39</sup>, en el caso de México, el Presidencialismo es practicado en su máxima expresión, centralizando el poder e influyendo directamente en cualquier decisión de gobierno.

Por otro lado, al mismo tiempo que nuestro país nació como Federación en 1824, la Ciudad de México, se convirtió en el Distrito Federal, y de igual forma que el régimen del país cambia según el período histórico del que se trate, cambian las formas de denominación y régimen del actual Distrito Federal, siendo objeto de constantes debates en torno a lo que su régimen político se refiere dado su carácter de asentamiento de los poderes federales y subordinados a la autoridad del ejecutivo.

Esta situación del Distrito Federal como sede de los poderes federales, gobernada y dominada a través del Ejecutivo, representada a través del regente capitalino designado, esta centralización de poderes aunada a la concentración económica en la capital y a su crecimiento demográfico. Hicieron cada vez más, la necesidad de crear un Congreso Local en el Distrito Federal, a fin de contar con un órgano de representación política y participación ciudadana. A través de la cual la sociedad capitalina pudiera manifestar sus demandas para mejorar su calidad de vida, escoger a sus autoridades, y tener voz y voto en la actividad política.

La Asamblea de Representantes del Distrito Federal, ese creó como una opción ante la aguda crisis económica que imperaba durante el gobierno de Miguel de la Madrid que derivó en una tensa situación

<sup>39</sup> Este problema de poderes ampliamente estudiado por los clásicos como Platón y Aristóteles, trasciende hasta nuestros días con antecedentes como la teoría de la división de poderes de John Locke que la define como: "Balancing the power of government by placing several parts of it in different hands" (equilibrando el poder del gobierno poniendo varias partes en diferentes manos) y las de Montesquieu plasmadas en su libro "El Espíritu de las Leyes", donde expuso como necesario el buen funcionamiento de un Estado en "el que no sólo existirá el poder absoluto del Rey, o del Ejecutivo, sino poderes que equilibrarán la fuerza del Rey, y que esos poderes bien podrían ser el legislativo y el judicial. En este juego de fuerzas, el legislativo, frena al ejecutivo, el judicial al legislativo y así todos se equilibran para tender hacia una verdadera democracia", citado en Acosta Romero, Miguel. *Derecho Administrativo*. México, Editorial Porrúa, 1987, p.50.

política y en el cuestionamiento de la capacidad y eficacia de respuesta y solución de los gobernantes capitalinos. Se suma a esta difícil situación, la crisis política interna del PRI que culminó con el nacimiento de la Corriente Democrática, CD, (teniendo encima las elecciones de 1988)

El panorama económico y político, atravesaba un periodo crítico, además de las desgracias contraídas a partir de los sismos del 19 y 20 de septiembre de 1985. Es por esto, que tanto el Ejecutivo como el Gobierno del Distrito Federal, consideraron la posibilidad de introducir un nuevo órgano de participación y representación ciudadana, con características y facultades diferentes a las ya existentes, pero sin romper con el esquema de acción del sistema político nacional y respetando sus principios. Con este propósito, y constituyendo una etapa más del desarrollo histórico del Distrito Federal, en 1986 se inició un proceso político del cual nació la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, ARDF.

En 1986, el presidente se propuso la "Democratización del Distrito Federal". Por lo cual convocó a realizar audiencias públicas sobre "la Participación Ciudadana en el gobierno del Distrito Federal" teniendo como salida la instalación de un "Congreso Local".

Su proceso de creación parte con las audiencias públicas de consulta popular. Su convocatoria se publicó el 17 de junio de 1986, realizándose las audiencias del 3 al 7 de agosto en fechas precisas.

Entre las principales propuestas, destacaron principalmente dos: La primera, proponía la creación de un estado libre y autónomo en lo hoy constituye el Distrito Federal, con un Congreso local y Gobernador electo directamente por los habitantes del Distrito Federal, lo mismo para el resto de las autoridades. Asimismo, el establecimiento de un régimen municipal con sus correspondientes ayuntamientos en lugar de las actuales delegaciones políticas.

La segunda, pugnaba por el mantenimiento del actual status político del Distrito Federal como sede de los poderes federales y la creación de un órgano colegiado, congreso legislativo ó cabildo como medio para favorecer la participación ciudadana.

Con el carácter de iniciativa de decreto fechada el 23 de diciembre de 1986, en Palacio Nacional, el entonces presidente Miguel de la Madrid, presentó a los Secretarios de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, la iniciativa de Ley que propuso la creación de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal. Con su creación, el Presidente, buscaba mejorar en todos los aspectos el nivel de vida de los habitantes del Distrito Federal pero, "corresponderá a los ciudadanos, a las organizaciones vecinales y a los partidos políticos, aprovechar el singular instrumento político y administrativo, que constituye la Asamblea del Distrito Federal".<sup>40</sup>

Esta iniciativa fue sometida al periodo de discusión del 21 y 22 de abril de 1987, para finalmente obtener la publicación de la creación oficial de la Asamblea en el Diario Oficial el 10 de agosto de 1987.

La Asamblea de Representantes se definió como un órgano de representación y participación ciudadana, integrada por 66 miembros electos en forma directa y secreta por los ciudadanos del Distrito Federal. 40 por el principio de votación mayoritaria y 26 por representación proporcional.

---

<sup>40</sup> Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Quinta Epoca, No. 18. 13 de agosto de 1987, p 11.

En el artículo 73, fracción VI. 1a. Se preciso que el gobierno del Distrito Federal seguirá a cargo del Presidente de la República, quien lo ejercerá por conducto del órgano u órganos que determinara la ley respectiva. En la 2a. se estableció la Ley Orgánica para crear los medios de descentralización y desconcentración de la administración para mejorar la calidad de vida de los habitantes del Distrito Federal, incrementando el nivel de bienestar social, ordenando la convivencia comunitaria y el espacio urbano y propiciando el desarrollo económico, social y cultural de la entidad.<sup>41</sup>

Se definió entre otros preceptos, que los Representantes a la Asamblea serán electos cada tres años y por cada propietario se elegirá a un suplente.

Entre sus facultades tiene la de expedir bandos, ordenanzas, y reglamentos de policía y buen gobierno, así como para ejercer funciones de consulta, promoción, gestoría, evaluación y supervisión de las acciones administrativas, políticas y de gobierno en el Distrito Federal.

Posteriormente, fueron sometidos en discusión parlamentaria la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes y su Reglamento Interior, los cuales fueron publicados en el Diario Oficial de la Federación y Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, el 2 de febrero de 1988 y el 25 de julio de 1989, respectivamente.

Como ya se mencionó, se insistía en las dos posiciones centrales para aprobar la Ley Orgánica de la Asamblea, resumidas en:

La corriente oficial proponía conservar al Distrito Federal con su status jurídico vigente (1986), creado con la finalidad de ampliar los márgenes de participación y representación de la ARDF. Y la corriente opositora proponía transformar al Distrito Federal en un estado libre y autónomo.

En la iniciativa del ejecutivo se dejaron bien definidos los términos en que se crearía una Asamblea de Representantes<sup>42</sup> (de acuerdo a la propuesta del partido oficial plenamente apoyada por el ejecutivo en el sentido de conservar el status jurídico del Distrito Federal.) y no un congreso local como lo proponían algunos partidos de oposición, además se habían definido claramente los márgenes que en materia de funciones y atribuciones tendría, los cuales fueron considerados como estrechos en relación al objetivo con que se creó dicho órgano.

Ente esta perspectiva, el debate se centró en la crítica que la oposición hace de este órgano al que consideran como inútil dado lo limitado de sus funciones, que de acuerdo a su criterio, el único camino para favorecer la participación y representación política plural en el Distrito Federal, es la transformación del Distrito Federal en un Estado de la Federación.

---

<sup>41</sup> Decreto en el que se establece la creación de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 10 de agosto de 1987.

<sup>42</sup> La proposición de la oposición fue totalmente descartada por el ejecutivo ante la imposibilidad de llevar a cabo un cambio tan radical en el Distrito Federal y contrario a la esencia de la Constitución y de su propósito que "asume y ratifica las decisiones fundamentales del pueblo de México, de constituirse en una República Federal y como consecuencia, reservar una circunscripción territorial para la residencia de los poderes federales, manteniendo el status político y jurídico del Distrito Federal conservando su sede en la Ciudad de México como se decidió el 18 de noviembre de 1824" citado en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Quinta Epoca, No. 18, 13 de agosto de 1987, p 14.

Tal y como se previó en la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes, el 6 de julio de 1988, conjuntamente con la elección federal, se llevó a cabo la votación para elegir a 66 miembros integrantes de la Primera Asamblea.

De los 40 Distritos en mayoría relativa, 24 corresponderían al PRI, 13 al PAN y 3 al PPS. Y en representación proporcional, 10 al PRI, 5 al PAN, 3 al PPS, 3 al PMS, 3 FCRN, 2 PARM.

En total de los 66 miembros de que se compone la Asamblea, el 51.51% pertenecían al PRI, Y el 48.49 a la oposición: el 27.27% al PAN, 9.09 al PPS, 4.54 al PMS, 4.54 al FCRN y el 3.03 al PARM.

Nacía una Asamblea de Representantes integrada casi con la mitad de las curules en poder de los partidos de oposición.

La Asamblea de Representantes no es una continuación de su antecedente: El Consejo Consultivo. Su origen es muy diferente al de los órganos de colaboración vecinal (Consejo Consultivo, Junta de Vecinos, Asociaciones de Residentes y Comités de Manzana). En el caso de la ARDF participan partidos políticos y no ciudadanos con carácter independiente e individual. Asimismo los Representantes de la Asamblea se eligen por medio del voto directo y secreto de la ciudadanía del Distrito Federal.

La Asamblea no puede ser considerada como poder legislativo de la entidad dado el carácter "sui generis" de su régimen político y la forma en que se le gobierno por medio de un Departamento Administrativo, a cuya cabeza se encuentra el Regente como representante del Ejecutivo y a quien corresponde directamente el gobierno del Distrito Federal y sobre el que no existe una división real ni presunta de poderes.

El principal problema que enfrenta la Asamblea de Representantes es lo limitado de sus funciones y atribuciones, las cuales se centran principalmente en aspectos de promoción y gestoría, llegándose a considerar como "un órgano político más" sobre el cual tiene el dominio absoluto la fracción del partido oficial. A ésto se añade la desvinculación de este órgano en relación al poder del Regente de la Ciudad, figura autónoma y totalmente independiente de este órgano, cuyas facultades ya de por sí limitadas se reducen aún más frente al Poder Legislativo Federal que concentra aquéllas de real alcance político y administrativo para el Distrito Federal.

La Asamblea de Representantes se estableció como un instrumento para propiciar la participación ciudadana, acercar al ciudadano a la toma de decisiones y garantizar una adecuada supervisión y vigilancia de la Administración Pública del Distrito Federal. Al crearse se le atribuyó la antigua facultad del Ejecutivo Federal de expedir reglamentos. Sin embargo, dada la evolución de la ciudad, las facultades conferidas a la Asamblea son actualmente insuficientes, como ya se mencionó, ya que al no tener las facultades de un Congreso Local, sus reglamentos están supeditados a las normas expedidas por el Congreso de la Unión.

Entre las principales gestiones de la Asamblea destaca: la preservación del medio ambiente y protección ecológica (Programa "Hoy no Circula", mejora de vehículos Ruta 100. Sin embargo, es importante mencionar que el programa "Hoy no Circula", nació en el DDF y la ARDF fue el apoyo legislador y legitimador del mismo); Transporte urbano y estacionamientos (duplicación del transporte y continuación de las obras del Metro); Agua, Drenaje, Limpia, Alumbrado Público y Tratamiento de

Tal y como se previó en la Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes, el 6 de julio de 1988, conjuntamente con la elección federal, se llevó a cabo la votación para elegir a 66 miembros integrantes de la Primera Asamblea.

De los 40 Distritos en mayoría relativa, 24 corresponderían al PRI, 13 al PAN y 3 al PPS. Y en representación proporcional, 10 al PRI, 5 al PAN, 3 al PPS, 3 al PMS, 3 FCRN, 2 PARM.

En total de los 66 miembros de que se compone la Asamblea, el 51.51% pertenecían al PRI, Y el 48.49 a la oposición: el 27.27% al PAN, 9.09 al PPS, 4.54 al PMS, 4.54 al FCRN y el 3.03 al PARM.

Nació una Asamblea de Representantes integrada casi con la mitad de las curules en poder de los partidos de oposición.

La Asamblea de Representantes no es una continuación de su antecedente: El Consejo Consultivo. Su origen es muy diferente al de los órganos de colaboración vecinal (Consejo Consultivo, Junta de Vecinos, Asociaciones de Residentes y Comités de Manzana). En el caso de la ARDF participan partidos políticos y no ciudadanos con carácter independiente e individual. Asimismo los Representantes de la Asamblea se eligen por medio del voto directo y secreto de la ciudadanía del Distrito Federal.

La Asamblea no puede ser considerada como poder legislativo de la entidad dado el carácter "su generis" de su régimen político y la forma en que se le gobierna por medio de un Departamento Administrativo, a cuya cabeza se encuentra el Regente como representante del Ejecutivo y a quien corresponde directamente el gobierno del Distrito Federal y sobre el que no existe una división real ni presunta de poderes.

El principal problema que enfrenta la Asamblea de Representantes es lo limitado de sus funciones y atribuciones, las cuales se centran principalmente en aspectos de promoción y gestoría, llegándose a considerar como "un órgano político más" sobre el cual tiene el dominio absoluto la fracción del partido oficial. A esto se añade la desvinculación de este órgano en relación al poder del Regente de la Ciudad, figura autónoma y totalmente independiente de este órgano, cuyas facultades ya de por sí limitadas se reducen aún más frente al Poder Legislativo Federal que concentra aquéllas de real alcance político y administrativo para el Distrito Federal.

La Asamblea de Representantes se estableció como un instrumento para propiciar la participación ciudadana, acercar al ciudadano a la toma de decisiones y garantizar una adecuada supervisión y vigilancia de la Administración Pública del Distrito Federal. Al crearse se le atribuyó la antigua facultad del Ejecutivo Federal de expedir reglamentos. Sin embargo, dada la evolución de la ciudad, las facultades conferidas a la Asamblea son actualmente insuficientes, como ya se mencionó, ya que al no tener las facultades de un Congreso Local, sus reglamentos están supeditados a las normas expedidas por el Congreso de la Unión.

Entre las principales gestiones de la Asamblea destaca: la preservación del medio ambiente y protección ecológica (Programa "Hoy no Circula", mejora de vehículos Ruta 100. Sin embargo, es importante mencionar que el programa "Hoy no Circula", nació en el DDF y la ARDF fue el apoyo legislador y legitimador del mismo); Transporte urbano y estacionamientos (duplicación del transporte y continuación de las obras del Metro); Agua, Drenaje, Limpia, Alumbrado Público y Tratamiento de

**Aguas; Reglamento de Tránsito, Espacios Reservados para Fumadores y No Fumadores en restaurantes, bancos, oficinas de gobierno, etc.**

Entre las acciones que todavía la Asamblea no ha podido responder a la ciudadanía, es en la demanda de: vivienda, ecología, comercio en la vía pública, seguridad pública, protección civil y uso del suelo. Estos entre muchos otros que aquejan a la población capitalina, relacionadas con la mejor administración de la entidad y el bienestar de sus habitantes.

#### **4. EL PLEBISCITO Y LA REFORMA POLITICA EN EL DISTRITO FEDERAL**

Como ya se ha analizado el Distrito Federal a través de su proceso histórico se ha desempeñado como sede de los poderes federales. Como entidad, tiene un territorio que delimita la legislación orgánica respectiva, una población, un orden jurídico y un conjunto de órganos que desempeñan, dentro de él, las funciones legislativa, ejecutiva y judicial.

La organización del gobierno de la capital mexicana, ha sido paulatinamente rebasada por la realidad, lo que se puede comprobar con el proceso electoral de 1988, el cual marcó la mayor crisis política en la existencia del Partido Oficial a nivel nacional, en especial en la ciudad de México.

La ciudad de México sólo podrá realizar un cambio democrático en la medida en que la sociedad civil participe protagónicamente en la administración de los servicios locales y la elección directa de sus autoridades para asegurar de alguna forma la satisfacción de sus requerimientos.

En cuanto al régimen administrativo actual del Distrito Federal debe reconocerse que fue planeado para una ciudad completamente distinta, atendiendo las necesidades de un número de habitantes de otra época. Sus instituciones, funcionales hace tiempo, ya no lo son en la actualidad, dado que la problemática ciudadana, en cuanto a las necesidades de servicios, ha rebasado la planeación y la capacidad de respuesta del gobierno.

La democratización de la ciudad sólo se plantea posible con la participación y responsabilidad de la sociedad en la solución de sus propios problemas. Por su parte, el gobierno está obligado a ceder espacios a la población para que ésta participe en la planeación de la gran urbe.

Hasta 1993, la participación de la ciudadanía en la administración del gobierno del Distrito Federal se realiza mediante instancias como la Asamblea de Representantes y el Consejo Consultivo. Estos organismos, sin embargo, carecen de las facultades necesarias para desarrollar las funciones, para las que fueron creadas y las que como ya se mencionó, tienen características muy limitadas.

La problemática del Distrito Federal se remonta desde su origen, por ser el centro económico, administrativo y político del país, situación que se ha ido acentuando con el transcurso de los años. Ahora, después de casi dos siglos de vida independiente vuelve a tomar fuerza la ya histórica discusión referente a la naturaleza política, que no ha conciliado el debate entre mantener un régimen de excepción o el establecer un similar de los estados de la República.

Los movimientos sociales registrados después de los sismos de 1985, aceleraron la creciente demanda de democracia para la ciudad y orillaron a las autoridades del Distrito Federal a convocar, el 16 de abril de 1991, a una consulta sobre la reforma política para esta entidad federativa.

Sus objetivos serían, de acuerdo a lo expuesto, aumentar el control social sobre los actos de autoridad, para que los órganos se controlen y se limiten entre sí, para fortalecer la organización de la sociedad y su participación en las decisiones públicas.

Algunos propuestas para tal reforma política consisten en hacer de esta ciudad un estado más; es una solución antigua a un fenómeno urbano, social y político nuevo con características distintas a las del resto del país. Hacer de la zona metropolitana una sola unidad administrativa implicaría un exceso de centralización y un gravísimo problema de soberanía. La reforma de 1991, se circunscribe a cuatro ejes centrales:

1) Para introducir nuevas fórmulas de representación directa e indirecta compatibles con el gobierno de una gran ciudad, asiento de los poderes. Se definirían nuevas facultades para la Asamblea de Representantes; 2) la reforma de la justicia y la seguridad pública, a fin de mejorar la relación entre autoridad y sociedad; 3) la reforma a los mecanismos de participación ciudadana, con el objeto de incluir a las organizaciones vecinales en la definición de las prioridades del gasto en los programas de desarrollo urbano, así como en la vigilancia de la gestión pública, la eficacia y la probidad en la ejecución del gasto, y 4) la reforma en la administración que garantice mayor coordinación, capacidad de respuesta y descentralización.

Posteriormente, el 14 de diciembre de 1992, con el lema "Para que florezca la democracia, que se expresen los ciudadanos", nueve integrantes de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, militantes de cinco partidos, incluido el PRI, se manifestaron para organizar un plebiscito el 21 de marzo de 1993, para conocer las opiniones de la ciudadanía acerca de la reforma política de la capital del país.

Se dijo que el plebiscito sería el segundo en la historia del país, luego del que en 1867 convocó el presidente Benito Juárez, para saber si las Leyes de Reforma se elevaban a rango constitucional (cabe recordar que antes hubo otro para decidir la anexión de Chiapas de 1824).

Los convocantes al plebiscito fueron: Demetrio Sodi de la Tijera y Alejandro Rojas Díaz Durán, del PRI; Patricia Garduño Morales y Pablo Jaime Jiménez Barranco, del PAN; Amalia García Medina y Pablo Gómez del PRD, Juana García Palomares y Domingo Suárez Nimo, del PFCRN y Oscar Mauro Ramírez Ayala, del PARM.

El plebiscito del 21 de marzo de 1993, se proponía la Reforma Política del Distrito Federal. El objetivo era consultar a los capitalinos sobre la forma de gobierno, a través de tres preguntas a las que los ciudadanos deberían responder exclusivamente con un "sí" o "no".

Las preguntas fueron:

- ¿Está usted de acuerdo en que el Distrito Federal se convierta en un Estado de la Federación?,
- ¿Está usted de acuerdo en que el gobierno del Distrito Federal sea electo por voto universal y secreto? y
- ¿Está usted de acuerdo en que el gobierno del Distrito Federal cuente con un Poder Legislativo propio?.



Plebiscito, referéndum, consulta, encuesta, sondeo, todos son instrumentos que permiten establecer enlaces de comunicación entre los órganos de representación popular, las autoridades capitalinas y el sentir de los ciudadanos.

Cabe recordar que en nuestra Carta Magna, en el Título Segundo, Capítulo I, De la soberanía y de la Forma de Gobierno, Art. 39, se dice: "La soberanía nacional reside esencial y originalmente en el pueblo. Todo poder público dimana del pueblo y se instituye para beneficio de éste. El pueblo tiene, en todo tiempo, el inalienable derecho de alterar o modificar la forma de su gobierno".

La convocatoria de dicho plebiscito prendió en entusiasmo de más de 12,000 voluntarios que comprendieron la importancia de un mecanismo nuevo que estimularía la participación de los ciudadanos en los asuntos de su comunidad.

En este evento participarían los miembros del llamado Consejo Ciudadano de Observación del Plebiscito (CCOP) y observadores del Consejo Consultivo de la Ciudad de México (CCCM). La recopilación, tabulación y procesamiento de los resultados del plebiscito estaba a cargo de la Fundación Rosenblueth.

La organización del plebiscito fue metódica. Doce presidentes y ocho secretarios de comités distritales eran del PAN, siete y quince del PRD y once y cinco declararon ser del PRI. De los integrantes de las casillas, 35% fueron del PAN, siete y quince del PRD y once y cinco declararon ser del PRI. De los integrantes de las casillas, 35% fueron del PAN y un porcentaje casi igual del PRD, Alrededor del 18% no pertenecía a ningún partido político, 10% al PRI y lo restante a otros.<sup>43</sup>

Con un padrón de 4.8 millones de habitantes, de los cuales 3.2 ya habían recibido su nueva credencial de elector con fotografía, se esperaba una gran afluencia de la comunidad.

Al terminar la jornada del 21 de marzo de 1993, las pantallas instaladas en el Salón Verde de la Asamblea, anunciaron que la votación había sido de 331,180 ciudadanos. Lo que significaba el 10% de los que tenían credencial para votar con foto y 6.8% del padrón total.

Del total de votos obtenidos, el 66.% se inclinó para convertir el Distrito Federal en otro Estado de la Federación; el 84.8%, para que las autoridades sean electas por voto universal y secreto y el 84.3% a favor de un Congreso local propio.<sup>44</sup>

Entre las áreas más populosas y de menor ingreso y las más acomodadas se advirtieron reacciones significativamente distintas: Mientras que en Las Lomas, Polanco, el Pedregal, Coyoacán y la Villa Olímpica, la votación promedio por casilla fue del orden de 350 ciudadanos, las instaladas en San Juan de Aragón, Bondojoito, El Coyol y Atzapotzálc terminaron apenas en promedio de 70 personas.

La falta de información relativa al plebiscito dejó sentir sus fulminantes efectos, ya que las radiodifusoras y los canales de televisión dejaron entrever cuanto temen comprometer su amistad con el gobierno.

---

<sup>43</sup> Faesler, Julio. *La Consulta. Impulso a la Democracia*. México, Excélsior, 26 de marzo de 1993, p 1.

<sup>44</sup> Amaya, Augusto. *Plebiscito: reflexión profunda*. México, Uno más Uno, 24 de marzo de 1993, p 3.

Aún así, el plebiscito cumplió con tres objetivos: conocer la opinión de la ciudadanía, movilizar y organizar un proceso independiente y dar una lección al gobierno sobre como ganar credibilidad y garantizar transparencia en las votaciones. El plebiscito, demostró que a pesar de los obstáculos que puso el gobierno, de la censura informativa, de los intentos de intimidación y deslegitimación y la falta de recursos económicos, fue posible convocar a la consulta ciudadana a representantes y vecinos de todas las colonias de la ciudad.<sup>45</sup>

Posteriormente en la Asamblea de Representantes, a través de la Mesa de Concertación para la Reforma Política del Distrito Federal, integrada por todos los partidos políticos que la componen, se discutía por el PRD la posibilidad de incluir los resultados obtenidos en el plebiscito.<sup>46</sup>

Mientras tanto, la fracción del PRI, postulaba en el marco de la Reforma Política, la creación de una alcaldía como instancia de gobierno local que le otorgue a éste mayor autonomía del poder federal. En este contexto, la Asamblea de Representantes del Distrito Federal (ARDF), fungiría como una instancia "colegiadora" con la Cámara de Diputados, fundamentalmente en el ámbito económico para la aprobación del presupuesto del Distrito Federal (Ley de Ingresos, Ley de Egresos y la Cuenta Pública del DDF). En el esquema electoral del gobierno local, se proponía: la elección directa del Jefe de Gobierno; elección indirecta, a través de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, o bien que ésta ratificara el nombramiento que hiciera el Ejecutivo Federal.<sup>47</sup>

En cuanto a la elección del Alcalde, estaría por precisarse dentro de tres esquemas: mediante ratificación del nombramiento por parte de la Asamblea de Representantes; elección indirecta por vía de la ARDF y elección directa. Asimismo se discutiría la elección de Delegados.

Por su parte, la fracción opositora PAN, PFCRN, PPS y PARM, sometían a discusión sus propuestas para la elección de gobernantes, aunque algunos insistían en el establecimiento del estado 32 de la Federación.

Entre los puntos más versátiles planteados por representantes en la Mesa de Concertación estaba, entre otras competencias asignar al nuevo gobierno local, las facultades relativas a la aprobación de los programas de desarrollo urbano y del Plan Director de Desarrollo Urbano, mientras la Asamblea, con algunas atribuciones legislativas, asumiría su responsabilidad ante la ciudad y los ciudadanos.

Un enfoque central sería lo relativo a las competencias metropolitanas, y para ello se habría argumentado que el interés local de la urbe debe estar relacionado con los municipios conurbados, para lo cual se proponía crear instituciones ejecutivas con carácter metropolitano en áreas como transporte, vivienda, agua, que funcionarían como hasta ahora operan la Comisión Metropolitana de Prevención y Control de la Contaminación Ambiental.

En torno a la participación ciudadana, la mayoría de los partidos se inclinaba por el fortalecimiento de las instituciones vecinales, siempre y cuando sean organismos con una mayor incidencia en las políticas

---

<sup>45</sup> Sodi de la Tijera, Demetrio. *Plebiscito: ¿Éxito o Fracaso?* México, La Jornada, 26 de marzo de 1993, p 11.

<sup>46</sup> Cabe recordar que desde el principio del plebiscito, se había establecido que al no estar considerado como figura jurídica en la Constitución, no había obligatoriedad del gobierno para acatar el resultado.

<sup>47</sup> Urrutia, Alonso. *Posición expuesta en la Mesa de Concertación para la Reforma*. México, La Jornada, 24 de marzo de 1993, p 8.

urbanas, básicamente a nivel regional, y que no sean solo entes decorativos como el Consejo Consultivo de la Ciudad de México.

El 5 de julio de 1993, estando en funciones el Lic. Manuel Camacho solis, envió a la Cámara de Diputados su propuesta a la Reforma Política, donde consideraba cambios a 11 artículos de la Constitución, relativos a: la duración de la Asamblea de Representantes de 3 a 6 años después del año 2000; el nombramiento del Jefe del Ejecutivo para el cargo de Regente en el periodo 1997-2000; la creación de Consejos Ciudadanos; ampliación de atribuciones a la ARDF para expedir su Ley Orgánica y Reglamento Interior, así como estará facultada para imponer contribuciones necesarias para el Distrito Federal; y discutir y aprobar el presupuesto de egresos del DDF, para expedir la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo; facultad para ratificar el nombramiento del Jefe del Departamento del Distrito Federal, quien podrá ser cualquiera de los integrantes de la ARDF y que obtenga la mayoría de representantes de dicho órgano; casos de remoción del Jefe del Departamento del Distrito Federal; la creación de un Consejo Metropolitano del Valle de México; las iniciativas de ley de ingresos y los proyectos de presupuesto de gasto público para los ejercicios de 1994 a 1997, y por último a la posibilidad de que el Distrito Federal, algún día se convirtiera en entidad federativa, el estado 32.<sup>48</sup>

En el mes de septiembre de 1993, la Comisión Permanente de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión y el Senado, aprobaron la reforma política del Distrito Federal, mediante la cual se modifican 12 artículos constitucionales, se dota a la capital del país de un gobierno propio; se dan facultades legislativas a la Asamblea de Representantes a partir de 1994 y se especifica la forma de elección del regente capitalino a partir de 1997.

Finalmente el 25 de octubre de 1993, el Presidente Carlos Salinas de Gortari, promulgó el decreto de reformas a esos artículos, el cual entró en vigor después de cinco días de su publicación.

Se trata exactamente de las reformas a los artículos 31, fracción IV; 44; 73, fracciones VI, VIII, y XXIX-H; 74 fracción IV, en sus párrafos, primero, segundo y séptimo; 79, fracción II; 104, fracción I-B; 105; 107, fracción VIII, inciso "a", la denominación del Título Quinto y el artículo 122.

Se adicionan además los artículos 76, con una fracción IX, y 119 con un primer párrafo, pasando los actuales primero y segundo a ser segundo y tercero, respectivamente, y se deroga la fracción XVII del artículo 86.

Las reformas ampliamente debatidas en su momento en las Cámaras del Congreso, aumentan las facultades de la Asamblea de Representantes y detalla los procedimientos para la designación del regente a partir de 1997. Se cambia la denominación del Jefe del Departamento del Distrito Federal por Jefe del Distrito Federal.

El titular del Distrito Federal, será nombrado por el Presidente de la República de entre los Representantes a la Asamblea, Diputados Federales o Senadores elegidos en el Distrito Federal que pertenezcan al partido político que por sí mismo obtenga el mayor número de asientos en la Asamblea de Representantes.

<sup>48</sup> Sánchez, Jesús. *Recibirá hoy la Cámara de Diputados la Reforma Camacho*. México, El Financiero, 5 de julio de 1993, p 6.  
294

El nombramiento será sometido a la ratificación de dicho órgano, que contará con un plazo de cinco días, para ratificarlo. Si el nombramiento no fuese ratificado, el Presidente presentará a la Asamblea un segundo nombramiento para su ratificación dentro de un plazo de cinco días, y si no hubiere ratificación del segundo nombramiento, el Senado hará directamente el nombramiento del Jefe del Distrito Federal.

Los Consejos Ciudadanos no solamente podrán intervenir en la gestión, supervisión y evaluación de los programas de gobierno en las demarcaciones, sino también, "en su caso", serán órganos de consulta y también podrán aprobar o no, esos programas

El Jefe del Distrito Federal nombrará y podrá remover al Procurador General de Justicia del Distrito Federal, previa aprobación del Ejecutivo. Se suprime la cláusula de "gobernabilidad" ya que ningún partido podrá exceder el 63% de los asientos en la Asamblea de Representantes y ningún partido podrá ocupar más de 315 curules en la Cámara de Diputados.

El gobierno no tendrá fuerza pública propia, porque está dependerá del Ejecutivo Federal, el cual podrá delegar, si quiere, las funciones de "dirección", en materia de seguridad pública en el Jefe del Distrito Federal.

Sobre la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, el documento señala que ésta se integrará por 40 representantes electos mediante el sistema de distritos electorales uninominales y 26 representantes electos según el principio de representación proporcional, mediante el sistema de listas votadas en una circunscripción plurinominal. Sólo podrán participar en la elección de representantes a la Asamblea los partidos políticos con registro nacional; la demarcación de los distritos se establecerá como determina la ley. Los Representantes serán electos cada 3 años y por cada Propietario se elegirá un Suplente, y deberá reunir los mismos requisitos para los Diputados Federales.<sup>49</sup>

Respecto a la Ley de Ingresos y de Presupuesto del Distrito Federal, la Asamblea de Representantes la podrá examinar, discutir y aprobar. Y en cuanto a la deuda pública únicamente podrá revisarla y conocer de manera general los resultados de la gestión gubernamental, y las responsabilidades se determinarán de acuerdo con la ley en la materia.

El Jefe del Distrito Federal, será responsable ante el Congreso de la Unión, de acuerdo con el título IV de la Constitución, (de las responsabilidades de los servidores públicos) y por violaciones a las leyes del Distrito Federal, así como por el manejo indebido de fondos y recursos públicos.

Otro hecho político importante, fue la aprobación de la reforma-electoral. Los cambios fundamentales se refieren a cuatro aspectos: derechos políticos y sistema de representación; régimen de partidos políticos y condiciones de la competencia electoral; organización electoral y calificaciones y Tribunal Electoral. Cabe mencionar la disposición de que aquéllos partidos que hayan obtenido un mínimo de votos de 1.5%, se les permitirá mantener su registro y participar en una elección posterior.

La reforma al artículo 82 Constitucional, destaca la eliminación del requisito de ser hijo de padres mexicanos para ocupar la primera magistratura de la República. A partir de 1999, cualquier ciudadano

---

<sup>49</sup> Serrano, Oscar. *Entró en vigor la Reforma Política en el Distrito Federal*. México, Gráfico, 10 de septiembre de 1993, p 4.

mexicano por nacimiento, siempre que haya residido en el país por lo menos durante veinte años y uno de sus padres sea también mexicano, podrá ser Presidente.

De lo anterior se deduce que las reformas a la constitución para la Reforma Política, tienen cuatro premisas: 1) la Ciudad de México, seguirá siendo la capital de la República; 2) la ciudad continuará siendo la sede de los poderes federales; 3) la ciudad proseguirá conservando la condición de Distrito Federal y no se convertirá en un estado más de la Federación y 4) la Ciudad de México dejará de ser gobernada por medio de una dependencia administrativa y se instalará un órgano de gobierno propio. Cabe recordar, que el debate no se centro en la existencia del Distrito Federal, sino en su forma de gobierno interno.<sup>50</sup>

Entonces, se puede decir, que la reforma política para el Distrito Federal se enmarca en una creciente demanda de la sociedad civil para abrir espacios de participación en las diversas instancias políticas y administrativas del mismo. (Como en este caso se logró a través de la creación de los Consejos Ciudadanos).

## **V. LAS CONDICIONANTES PARTICULARES QUE CONFORMAN EL TERRITORIO DE LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO**

### **1. ANTECEDENTES HISTORICOS**

Los asentamientos prehispánicos que heredaron su historia a la Delegación Miguel Hidalgo fueron: Tacuba, Tacubaya y el Bosque de Chapultepec, principalmente, dando así los contrastes socioeconómicos que existen hasta la fecha.

La urbanización más antigua de la Delegación Miguel Hidalgo, corresponde a la zona de Tacuba o Tlacopan, que en náhuatl significa tlacotl "jarilla", y el sufijo pan, "sobre las jaras". Este lugar fue la cabecera del señorío regido por Itzcoatl y Netzahualcoyotl, cuando fue destruido el reino tecpaneca en 1428. En Tacuba se desarrolló una gran actividad agrícola por su riqueza en extensión y fructíferas tierras, entonces sus habitantes se distribuyeron en barrios, mismos que al estallar la Revolución de 1910 se conformaron en la calle de Tacuba y los pueblos de San Joaquín, Popotla, la Magdalena en haciendas como Santa Julia y Santo Tomás. En Tacuba se localiza un símbolo de célebre tradición popular como es "el árbol de la noche triste"

Hasta principios del siglo IX, su desarrollo se concentra entorno a la cabecera y algunos de sus barrios circundantes, como Santa Julia (ahora colonia Tlaxpana), separada de la Ciudad de México por el río Consulado, esta zona no se conurbó hasta el porfiriato, con la introducción del tranvía y la creación de las colonias residenciales vecinas en San Rafael y Nueva Santa María.<sup>51</sup>

Hacia el Sur, Tacuba colindaba con tierras agrícolas, abundantemente regada por los ríos Consulado, San Joaquín y de los Morales. Más al sur, se ubican el Bosque de Chapultepec (cuya función como lugar de recreo sobrevive desde el imperio azteca) y la zona de Tacubaya.

<sup>50</sup> *Declara Manuel Aguilera Gómez*. México, El Universal, 10 de septiembre de 1993, p 9.

<sup>51</sup> *Imagen de la Gran Capital*, México, Departamento del Distrito Federal, Enciclopedia de México, 1985, p 270.

La palabra Tacubaya proviene del vocablo nahuatl *alacuihuayan*, que significa "lugar donde tuerce la barranca que lleva agua".<sup>52</sup> Después de consumada la conquista española, Tacubaya se transforma de aldea a mayorazgo, fundada por Hernán Cortés en 1535.

Posteriormente, en el sitio donde se fundó en 1556, la parroquia de la Purificación o Candelaria, existía un templo dedicado a la diosa Xihuacoatl, desde los primeros años de la colonia, Tacubaya adquirió mayor importancia y varias veces se pensó en trasladar a ese lugar la capital.

Tiempo después de la conquista de la Gran Tenochtitlan, las aguas del río Tacubaya fueron utilizadas para calmar la sed de la nueva ciudad colonial por medio del acueducto de Santa Fe, el abundante caudal del río, permitió la instalación de los primeros molinos de trigo del siglo XVI, siendo de Santo Domingo el primero en fundarse, siguiéndole los de San José, el Valdez, el de Enmedio, el Santa Anna, Belem de las Flores (1731) y el de Santa Fe; las Trojes del Espíritu Santo, Dios Hijo, Dios Padre, Puerta Nueva, del Rincón San Cristobal y Santa Rosa.

Personalidades como el Virrey de México y el Obispo de Pueblo Don Juan de Palafox y Mendoza y la célebre "güera Rodríguez", fueron habitantes distinguidos de esta zona.

Tacubaya figura en varios episodios del México independiente. Durante el siglo XIX, la Villa de Tacubaya fue escogida como sede del cuartel de Iturbide y Juan O'donoju, desde este lugar se negoció la redención de la Ciudad de México, la cual ocurrió el 27 de Septiembre de 1821, poniendo fin a la lucha de la Independencia.<sup>53</sup>

En Tacubaya se ubica la panadería de Remantel, protagonista de la "Guerra de los Pasteles", después de la captura del molino del Rey, los norteamericanos tomaron el Castillo de Chapultepec, sitio que presenció la gesta heroica de los Niños Héroes; el Plan de Tacubaya apoyó a Ignacio de Comnfort en sus aspiraciones a la presidencia y dentro del hoy llamado palacio del Ex-arzobispado, Comnfort dio el golpe de estado con el cual desconocía la Constitución de 1857.

Dos años después, los liberales derrotados por los conservadores en la batalla de Tacubaya, dando lugar a la masacre que se recuerda con los "Mártires de Tacubaya".

Tacubaya fue sede del Colegio Militar, del Observatorio Astronómico y actualmente alberga al Servicio Meteorológico Nacional. Tacubaya estaba dividida en varios barrios como Nonoalco, San Miguel Chapultepec y Texcaoc, entre otros, construyéndose en ese lugar numerosas quintas. En 1910, se convirtió en una de las cabeceras de las trece demarcaciones del Distrito Federal.

En las últimas décadas del siglo pasado, algunas familias adineradas construyeron por este rumbo grandes residencias de campo, entre las que se encontraban la casa de los Escandón, de la Familia Teresa y de los Mier y Celis. Desde entonces Tacubaya adquirió una gran importancia social y política, por su aire aristocrático y señorial, así como por sus lujosas casas de campo, su distinguida población y sus hermosos jardines.

El ocaso de Tacubaya como zona residencial exclusiva no quitaría esta función a la Delegación Miguel Hidalgo, donde los años veintes del presente siglo, las residencias lujosas se volvieron a construir en

<sup>52</sup> *Ibid.*, p 271.

<sup>53</sup> *Ibid.*, p 272.

**Chapultepec Heights (ahora Lomas de Chapultepec), fraccionamiento inspirado en el concepto inglés de "ciudad-jardín". Por las mismas fechas, se inició también la venta de lotes en las nuevas colonias residenciales de Polanco y Anzures, ubicadas en los terrenos de la antigua "Hacienda de los Morales", colindante al norte con el Bosque de Chapultepec.**

**A principios de este siglo, el propietario de la Hacienda de los Morales era Juan Carlos Cuevas Rubio, quien tuvo 5 hijos, les heredó una fracción a cada uno: la primera y segunda a sus hijas; la tercera a Don Eduardo Cuevas Lascurain; la cuarta a Don Carlos Cuevas Lascurain y la quinta a Agustín Cuevas Lascurain.**

**Fueron don Samuel Raider, Julio R. Ambrosius, Julio Blair, Benjamín T. Davis y José Sertuche quienes en sociedad constituyeron la compañía "Chapultepec Heights Company" el 28 de abril de 1921, con el propósito de desarrollar en la parte poniente de la Ciudad de México un fraccionamiento residencial denominado "Nueva Chapultepec Heights", en terrenos que pertenecieron a la familia Cuevas y que constituían gran parte de la Hacienda de los Morales.**

**En lo que toca a los inicios de los terrenos adquiridos para el desarrollo de la colonia Lomas de Chapultepec. Al norte delimita con la "Barranca de Tecamachalco" y que a su vez es el límite con el Estado de México; al sur con la tercera sección del Bosque de Chapultepec y que antiguamente era parte del Molino del Rey; parte baja de Las Lomas, su delimitación está marcada por las calles de Montes Elbruz, rematando con Campos Eliseos; al poniente con las secciones que se fueron anexando y fueron desarrolladas por particulares, y que se fueron incorporando a las Lomas de Chapultepec.**

**Dicen que al principio de la creación del fraccionamiento existían unos camioncitos llamados "fotingos", que por parte de la compañía fraccionadora, ofrecían viajes gratuitos por la zona a fin de convencer a los posibles compradores y dar promoción y publicidad al lugar. Impresionando a los visitantes con las imágenes que producían las barrancas de las Lomas, con sus subidas y bajadas, que diferían de lo tradicional, ya que en los años veinte, la ciudad en general era fundamentalmente plana.**

**Familias como los Landa, los Rubio, Ysita, Escandón, Ortíz de la Huerta, construyeron sus residencias en la Nueva Chapultepec Heights, hoy Lomas de Chapultepec. De esta manera se fincaron las raíces sociales y culturales de ese lugar.**

Los estilos arquitectónicos predominantes en las Lomas de Chapultepec, fueron los siguientes:

ARQUITECTO	DECADAS	DESCRIPCION
José del Río	Finales de los cuarentas, principios de los cincuentas	El estilo predominante en esa época, por la gran cantidad de casas que construyó.
	Principios de los sesentas	En su arquitectura predominó la utilización de piedra y aplanados en fachadas, techos de dos aguas con teja de barro y vigas de manera.
	Cincuentas	Algo de arquitectura semejante a la de Polanco en la zona baja de Paseo de la Reforma: pasta en fachadas, adornos de cantera en ventanas y puertas, adornos de teja simulada.
Divaga	Sesentas	Moderna o modernista. Predominan la utilización de terrazas, granito, piedra, lajas y grandes cristales en fachadas.
Luis Giravt	Setentas y Ochentas	Su estilo y como constructor de casas predominó en esa época. Maneja techos a dos y cuatro aguas, herrería de aluminio, grandes cristales y fachadas de lajas de cantera, recubrimientos de cantera, con teja plana vidriada predominando el color verde.
	Ochentas	Arquitectura estilo mexicano modernista, siendo retomada de diferentes formas por varios arquitectos como: Luis Guzmán Sordo Madaleno Ricardo Legorreta
Barragán (como estilo no como constructor)		



Las estructuras de construcciones verticales o edificios aparecen a finales de los años sesentas: Ing. Ignacio Cortina, edificio Reforma y Hermanos Mollet en los ochentas con la Torre de Palmas por ejemplo.

El verdor de las Lomas de Chapultepec no es fortuito, cuentan que originalmente esa parte de la ciudad era simplemente árida, llanos extensos donde solamente había unos cuantos arbolitos, y que al desarrollar el fraccionamiento se dió inicio a la creación de un sector de importante proporción de forestación, tanto en las avenidas y calles como dentro de los grandes jardines de las residencias. Además de contar en sus cercanías con el pulmón más grande de la ciudad, el Bosque de Chapultepec.

Chapultepec significa en nahuatl "cerro del chapulín", lugar que estuvo consagrado a un animal totémico para los aztecas y que tuvo gran importancia religiosa, social y política. Según la leyenda, existía en las faldas del cerro una gruta que daba entrada al mundo. Del cerro brotaban los manantiales que abastecieron de agua potable a la gran Tenochtitlan y, más tarde, durante la Colonia, a la Real Ciudad de México.

Chapultepec fue recinto de descanso y recreo de emperadores y reyes aztecas, así como de reyes novohispánicos, residencia del emperador Maximiliano de Ansburgo y de varios presidentes de la República. El "viejo bosque", adquirió su fisonomía arquitectónica actual en los primeros años del siglo, con motivo de la celebración del primer Centenario de la Independencia de México.<sup>54</sup>

Tanto Tacuba como Tacubaya quedaron en las sucesivas delimitaciones del Distrito Federal, en calidad de Municipalidades hasta 1928, a partir de la Ley Orgánica de ese año, que convirtió otros municipios de la entidad en Delegaciones, se incorporaron a una área que se le denominó "Ciudad de México".

En 1970, con el objeto de propiciar el desarrollo justo y equilibrado, de alentar la participación ciudadana en la solución de diversos problemas, agilizar la realización de trámites y acercar los servicios a la población mediante un criterio de mejor distribución jurisdiccional, es creada la Delegación Miguel Hidalgo junto con otras tres delegaciones (Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza), ampliándose así a dieciséis el número de las delegaciones, en que se organizó la administración de la ciudad.

Esta reestructuración fue sancionada por la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal del 29 de diciembre del mismo año.<sup>55</sup> Esta Ley disponía que la administración de estas delegaciones estaría a cargo de un Delegado dotado de atribuciones desconcentradas.

---

<sup>54</sup> González Gamio, Margarita. *Informe sobre la Delegación Miguel Hidalgo*. Comparecencia ante la Primera Asamblea de Representantes del Distrito Federal, 1990, pp 10-11.

<sup>55</sup> Dicho ordenamiento fue abrogado por la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, expedida el 28 de diciembre de 1978, en la que se conservarían las dieciséis delegaciones políticas y se reafirma la desconcentración de atribuciones en las mismas.

A la porción poniente del Distrito Federal se le otorgó el nombre de Miguel Hidalgo, iniciador de nuestra guerra de Independencia. En su territorio se identificaron 4 zonas principales: Tacuba con 33 colonias, Tacubaya con 8 colonias, la zona de Chapultepec con 38 colonias y la zona del Bosque de Chapultepec.

La actual sede de las instalaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, también conocida como "La Casa Amarilla" o de "Aranzain" o de "Los Cinco Picos", se encuentra ubicada en Parque Lira 94, Col. Observatorio.

La Casa Amarilla, tuvo diferentes fines a través del tiempo, se fundó en 1618, e inicialmente se utilizó como Hospedería Religiosa, más tarde sirvió para la enseñanza al convertirse en Colegio Guadalupano, en esta época el edificio sufrió ciertas remodelaciones al estilo porfiriano y se le anexó un convento, un atrio y una huerta para los padres pasionistas, de ahí el pórtico que enmarca la puerta principal.<sup>56</sup>

Se ha señalado que el nombre de Casa Amarilla se debe a que allí vivió el Marqués de las Amarillas, que fue Don Agustín de Ahumada y Villalón otros opinan que simplemente porque estaba pintada de amarillo. A esta casa se le adicionó la Capilla consagrada a la Virgen de Guadalupe y fue construida entre 1902 y 1903 y bendecida en 1908, actualmente ocupa la biblioteca Carlos Chávez.

También funcionó como Reformatorio y Tribunal para Menores y al trasladarse del lugar el Tribunal, el inmueble fue ocupado por oficinas del Archivo General de la Nación; en 1929 cuando se nacionalizaba la propiedad, el Gobierno Federal la cedió a la Compañía Urbanizadora, S.A., hasta que en 1948, se otorgó el terreno a la Unión de Trabajadores de Materiales de Guerra.

El 14 de diciembre de 1972, se publica en el Diario Oficial de la Federación, el decreto presidencial, en el que se disponía la desincorporación del dominio público de la federación y su incorporación al Departamento del Distrito Federal, del predio con una superficie aproximada de 37,500 metros cuadrados, conocida como "Casa Amarilla", ubicada en las calles de Vieyra y Huertas, hoy Av. Parque Lira 94, en Tacubaya. A fin de que el referido Departamento construya las instalaciones del centro administrativo y de acción cívico-social de la Delegación Miguel Hidalgo, actual edificio delegacional.

La "Casa Amarilla" o Delegación Miguel Hidalgo, enclavada en el Parque Lira que fue mandado hacer en el siglo XVIII, por la Condesa Rábago, tiempo después perteneció al Conde de la Cortina y También fue propiedad de la Familia Barrón, siendo su último dueño Don Vicente Lira.

En dicho parque se albergan monumentos históricos, como la casa donde vivió doña Ignacia "La Güera Rodríguez", dama influyente y amiga del libertador "Simón Bolívar", del Emperador "Agustín de Iturbide" y del "Barón Humbolt"; el monumento a "La Campana de la Paz" donado por el pueblo japonés a la Ciudad de México el 4 de octubre de 1990.

El logotipo actual de la Delegación Miguel Hidalgo es un círculo dividido en dos sectores: el superior esta pintaado de color azul y el inferior de verde, los cuales representan el agua y la rica vegetación, como elementos característicos de la región. Ambos sectores están divididos en dos líneas que en su trazo evocan la arquería de un acueducto, que de igual forma fue un elemento constante en la región que durante años abasteció a la ciudad, a la vez que forman las iniciales M y H, de Don Miguel Hidalgo, iniciador de la lucha por la independencia del país. Por su gran importancia se incorporó la

<sup>56</sup> *La voz de la Casa Amarilla*, año 1, Volumen I, Delegación Miguel Hidalgo, 1990, p 1.

imagen de un chapulín representado al Bosque de Chapultepec, uno de los grandes pulmones de la Ciudad de México.

## 2. DATOS GENERALES

La Delegación Miguel Hidalgo, está ubicada en la zona noroeste del Distrito Federal, integra junto con las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza la zona centro de la Ciudad de México. Colinda al norte con la delegación Azcapotzalco y el Estado de México, al este con las delegaciones Azcapotzalco, Cuauhtémoc y Benito Juárez; al sur con las delegaciones Benito Juárez y Alvaro Obregón al suroeste con Cuajimalpa de Morelos y el Municipio de Huixquilucan, Estado de México y al oeste con Cuajimalpa de Morelos y el Municipio de Naucalpan, Estado de México.

Ocupa una superficie de 47.28 kms<sup>2</sup>., que equivale al 3.17% de la superficie total del Distrito Federal, y posee el 11o. lugar, en cuanto al orden territorial de las delegaciones de esta entidad.<sup>57</sup> Sus coordenadas geográficas extremas corresponden al norte 19°28', al sur 19°23', de latitud norte; al este 99°10' y al oeste 99°16' de longitud oeste.

El territorio de la delegación Miguel Hidalgo, cuenta con 9'698,751 metros cuadrados de áreas verdes y espacios abiertos, de los cuales corresponden 6'335,751 a las tres secciones del Bosque de Chapultepec (incluyendo la zona declarada en 1992 como Area Natural Protegida):

I sección 2'232,751 m<sup>2</sup>,  
I sección 1'303,000 m<sup>2</sup>, y  
III sección 2'800,000 m<sup>2</sup>.

Los restantes 2'293,000 m<sup>2</sup>. corresponden a parques, jardines, remanentes, camellones y jardineras, además de 1'070,000 m<sup>2</sup>. de barrancas. (cabe destacar que el mayor número de áreas verdes los concentran el Bosque de Chapultepec y la zona de barrancas de Lomas de Chapultepec).

El relieve del perímetro delegacional, varía del suelo plano, que transicionalmente cambia de lacustre a aluvial en el noroeste, a un terreno con fuertes pendientes hacia el suroeste en las estribaciones orientales de la Sierra de las Cruces. Las altitudes mínima y máxima son del orden de 2,200 y 2,235 metros respectivamente. Las corrientes que drenan esta región, en totalidad son de régimen intermitente.<sup>58</sup>

El clima en esta Delegación se caracteriza por ser templado subhúmedo, con variaciones en grado de humedad y de verano lluvioso. La temperatura media anual que se registra varía entre 14 y 16 grados centígrados. La precipitación pluvial registrada es menor a 600 milímetros cúbicos al noroeste y poco más de 700 milímetros cúbicos al suroeste.<sup>59</sup>

<sup>57</sup> González Gamio, Margarita. *Informe de Labores en la Delegación Miguel Hidalgo ante la H. Junta de Vecinos*, 1989, p 13.

<sup>58</sup> *Cartografía Censal 1986*, Fuente: INEGI, Dirección Regional en el D.F.

<sup>59</sup> *Ibid.* p 2.

## 2.1. DINAMICA DE CRECIMIENTO

Desde sus orígenes, la ciudad de México ha experimentado una continua expansión y ha sido el primer centro económico, político y cultural del país; sin embargo, no es sino hasta ya avanzado este siglo, en particular a partir de 1940, al cobrar auge el proceso de industrialización, en que se configura y acelera su expansión metropolitana.

La zona metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), tenía en 1940, una población de 1.8 millones, en 1950 de 3.1 millones, en 1970 de 8.8 millones y para 1980 alcanzó los 16.4 millones de habitantes, de los cuales el 53.9% correspondieron al Distrito Federal.<sup>60</sup>

Según estos datos oficiales del XI censo general de población y vivienda realizado por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, INEGI, en 1990, la Delegación Miguel Hidalgo tiene una población compuesta por 184 mil 949 hombres (4.69% del D.F.) y 221 mil 919 mujeres (5.17% del D.F.), que hacen un total de 406 mil 868 habitantes, lo que sitúa a la delegación como la décima primera más poblada, correspondiéndole el 4.94 por ciento de la población del Distrito Federal; ésto representa una densidad de 8 mil 605.49 habitantes por kilómetro cuadrado, que es superior al promedio del Distrito Federal de 5 mil 527.8 habitantes por kilómetro cuadrado. Diariamente acude una población flotante de aproximadamente 1 mil 800 personas.

El área promedio utilizada por persona es de 116.2 metros cuadrados y la edad promedio de los habitantes de la delegación oscila entre los 24-27 años, siendo un promedio en hombre de 24 años y de mujeres de 27 años.

Es significativo el decremento poblacional que se ha presentado durante los últimos años, pues se tiene que en 1988 se contaba con una población total de 428 mil 622 habitantes, lo cual representa un decremento del 5.75 por ciento con respecto a la población actual.

De la estratificación de la población por edades, se puede resaltar que la de 9 a 19 años suma 147 mil 501 lo que representa el 36.2% del total. Miguel Hidalgo es una Delegación con población joven, ya que el 47% de la población, 191 mil 844 personas, son menores a 25 años. De cada 10 habitantes en la Delegación, 6 son niños o jóvenes menores de 30 años, 4 son adultos (de 30 a 59 años) y uno es anciano (más de 60 años)

En lo que respecta a los porcentajes de población de la Delegación Miguel Hidalgo comparada con las poblaciones del Distrito Federal y la ZMCM, ésta muestra una tendencia hacia la baja. En 1950 la población de la delegación Miguel Hidalgo representaba el 13.75% de la población total del Distrito Federal y el 12.9% de la población de la ZMCM, en 1960 estos porcentajes fueron de 12.5 y 11.4% respectivamente, para 1980, bajaron a 6.1 y 3.9% y para 1990 fueron de 4.94 y de 2.8% respectivamente.<sup>61</sup>

Tanto la disminución como el cambio de signo de tasa de crecimiento total se deben, por un lado a la reducción de la tasa de crecimiento natural, que entre 1950 y 1990 baja de 3.2 a 2.1% y por otro, a que

<sup>60</sup> González Salazar, Gloria. *El Distrito Federal, algunos problemas y su planeación*. México, UNAM Instituto de Investigaciones Económicas, 1990, p 37-38.

<sup>61</sup> INEGI, *Datos preliminares del censo 1990, Delegación Miguel Hidalgo*, p 20.

el saldo neto migratorio, sobre todo en los últimos años, es negativo, lo que significa que los emigrantes superen con mucho a los inmigrantes.

La Delegación Miguel Hidalgo es la que registra los valores más altos en las tasas de natalidad y mortalidad. Entre 1950 y 1960 la tasa de natalidad de la Benito Juárez y la Cuauhtémoc se situaba alrededor de los 40 nacimientos por cada mil habitantes, mientras en la Miguel Hidalgo era de 44.<sup>62</sup>

El número de nacimiento registrados entre 1988 a 1992 es de 11 971, Defunciones 3 406, Matrimonios 2 741 y Divorcios 96.

La población económicamente activa en Miguel es de 163 170 habitantes en tanto que la económicamente inactiva de 154 939; se registra una población económicamente activa ocupada de 159 633, en tanto existen 3 537 desocupados, lo que representa una tasa de desocupación de 2.2%, menor por cierto, a la observada en el Distrito Federal (2.6%). El equilibrio social que se observa en el campo de los indicadores del empleo se refleja en cuanto que la delegación ocupa el onceavo lugar en cuanto a población de doce años y mayores a esa edad, pero paralelamente, el décimo lugar en el número de ocupados y desocupados al total del Distrito Federal. El censo del año de 1990 registra como personal ocupado a 201 mil 525 personas , de las cuales sólo se consigna con remuneración a 181 mil 410.

También la población económicamente activa (P.E.A.) se compone mayormente por jóvenes, pues del total, el 31.8% corresponde a edades de 20 a 29 años; mientras que el 26%, de 30 a 39 años; y el 16% entre 40 y 49 años; destaca la P.E.A. con edades entre 50 años y más (16.6%) y que es mayor el promedio que registra el Distrito Federal (13.5%). La población adolescente representa el 8.4% del total.

La distribución de los empleados por tipo de ocupación en la delegación, exhibe una mayor concentración de trabajadores domésticos (15.3%), funcionarios y directivos (10.5%), profesionistas (6.7%) y trabajadores del arte (6.6%) que en la que se presenta en promedio en el Distrito Federal. Por otra parte, por una composición similar a la observada en el Distrito Federal, en Miguel Hidalgo el 77.5% son empleados u obreros, el 12.5% son trabajadores por su cuenta y el 6.4% empresarios; en este último caso, el comportamiento en la delegación es atípico pues en la capital los empresarios representan el 2.9%. La ocupación principal de los empleados que laboran dentro del perímetro delegacional son oficinistas y trabajadores administrativos (72.26%).

La distribución de la población por nivel de ingreso revela una ligera mejoría en los ocupados en Miguel Hidalgo, respecto al Distrito Federal, pues el 77.2% percibían más de un salario mínimo, en tanto en el Distrito Federal el 76.2%, tenía ese ingreso; mientras en la delegación el 27.5%, percibía más de tres salarios mínimos, en el Distrito Federal ese porcentaje era de 21.1%. De la misma manera el 11% de los ocupados en el Distrito Federal que obtienen más de 10 salarios mínimos son habitantes de la delegación. Esta situación, sin embargo no oculta el predominio del bajo ingreso en la mayoría de la población delegacional.

En Miguel Hidalgo se tienen niveles de escolaridad por encima del promedio del Distrito Federal, particularmente en los niveles educativos medio y superior (bachillerato, licenciatura y posgrado). La misma tendencia se observa, por cuanto a la población alfabeta (97%) y analfabeta (3%), respecto a la

---

<sup>62</sup> *Ibid.* p 22.  
304

población de 15 años y más de la Delegación, ya que en el Distrito Federal se registran 96% y 4% respectivamente. El promedio de escolaridad es del 8.41%, segundo de secundaria.

Las preferencias religiosas hasta 1990 respecto a 543 062 habitantes corresponden en un 89.9% a la católica; 3.3 a la judía; 2.5 protestante o evangelista; 1.6 otra; 2.3 ninguna y 0.4 no especificada.

Miguel Hidalgo cuenta con un total de 99,406 viviendas de las cuales 45,657 son propias; 45,349 rentadas y 8,400 se encuentran en otras condiciones de disfrute y ocupación.

### 3. ORGANIZACION TERRITORIAL

En cuanto a su organización territorial, la Delegación Miguel Hidalgo se integra por 85 colonias<sup>63</sup>, de las cuales 20 corresponden a las zonas residenciales, 10 a los estratos medios y 55 a las populares.

20 Colonias Residenciales:	Habitantes
1. Anzures	8,173
2. Bosques de las Lomas	9,778
3. Lomas Altas	2,397
4. Lomas de Bezares	3,059
5. Lomas de Chapultepec sección I	2,462
6. Lomas de Chapultepec sección II	2,260
7. Lomas de Chapultepec sección III	4,048
8. Lomas de Chapultepec sección IV	4,435
9. Lomas de Chapultepec sección V	3,397
10. Lomas de Chapultepec sección VI	2,050
11. Lomas de Chapultepec sección VII	805
12. Lomas de Chapultepec sección VIII	6,324
13. Lomas Reforma	2,386
14. Plan de Barrancas	399
15. Polanco sección I	6,425
16. Polanco sección II	6,609
17. Polanco sección III	5,485
18. Polanco sección IV	5,381
19. Polanco sección V	13,049
20. Real de las Lomas	321

<sup>63</sup> Ver plano donde se señala la distribución por colonia y distrito electoral de la Delegación Miguel Hidalgo.

### 11 Colonias de Estratos Medios:

1. Escandón sección I	13,757
2. Escandón sección II	13,219
3. Irrigación	4,944
4. Loma Hermosa	4,759
5. Lomas de Sotelo sección I	3,123
6. Lomas de Sotelo sección II	3,123
7. Periodista	1,388
8. Residencial Militar	4,366
9. San Miguel Chapultepec sección I	10,284
10. San Miguel Chapultepec sección II	5,722

### 55 Colonias de Estratos Populares:

1. Agricultura	4,222
2. Ahuehuetes Anahuac	2,691
3. América	8,240
4. Ampliación Daniel Garza	7,696
5. Ampliación Granada	2,165
6. Ampliación Popo	431
7. Ampliación Torre Blanca	2,786
8. Anáhuac sección I	9,233
9. Anáhuac sección I	19,367
10. Angel Zimbrón	1,684
11. Argentina Antigua	8,568
12. Argentina Poniente	8,458
13. Cinco de Mayo	5,070
14. Cuauhtémoc Pensil	3,936
15. Daniel Garza	6,200
16. Deportivo Pensil	5,520
17. Diez de Abril	659
18. Dieciséis de Septiembre	2,704
19. Dos Lagos	919
20. Francisco I. Madero	2,211
21. Granada	3,090
22. Huichapan	1,860
23. Ignacio M. Altamirano	1,672
24. Lago Norte	1,861
25. Lago Sur	1,846
26. Legaria	2,832
27. Los Manzanos	5,500
28. Manuel Avila Camacho	1,069
29. Mariano Escobedo	2,117
30. México Nuevo	4,753
31. Modelo Pensil	4,200

32. Nextitla	1,821
33. Molino del Rey	676
34. Observatorio	5,874
35. Pensil Norte	10,625
36. Pensil Sur	3,152
37. Peralitos	2,759
38. Plutarco Elias Calles	1,833
39. Popo	2,963
40. Popotla	16,946
41. Reforma Pensil	5,587
42. Reforma Social	5,886
43. San Diego Ocoyoacac	4,233
44. San Joaquín	3,645
45. San Juanico	4,948
46. San Lorenzo Tlaltenango	2,340
47. Santo Tomás	873
48. Tacuba	10,691
49. Tacubaya	9,459
50. Tlaxpana	8,720
51. Torre Blanca	7,744
52. Un Hogar para Nosotros	1,063
53. Unidad Habitacional "Tata Lázaro"	821
54. Ventura Pérez de Alba	2,502
55. Verónica Anzures	4,219

En cuanto a su estructura electoral, en el territorio delegacional coinciden 6 distritos electorales, de los cuales el VIII, XXXII y XVIII, se ubican en su totalidad dentro del área delegacional y el IX, XVII y XXVIII sólo ocupan una parte del territorio, correspondiendo a otras delegaciones la mayoría del distrito<sup>64</sup>.

25 colonias componen el VIII Distrito Electoral:

1. América.
2. Ampliación Daniel Garza
3. Bosques de las Lomas
4. Daniel Garza
5. Lomas Altas
6. Lomas de Bezares
7. Lomas de Chapultepec sección I
8. Lomas de Chapultepec sección II
9. Lomas de Chapultepec sección III
10. Lomas de Chapultepec sección IV
11. Lomas de Chapultepec sección V
12. Lomas de Chapultepec sección VI
13. Lomas de Chapultepec sección VII
14. Lomas de Chapultepec sección VIII

<sup>64</sup> *Ibid.*



15. Lomas de Reforma
16. Molino del Rey
17. Observatorio
18. Plan de Barrancas
19. Polanco sección I
20. Polanco sección II
21. Real de las Lomas
22. Reforma Social
23. Residencial Militar
24. San Miguel Chapultepec sección I
25. San Miguel Chapultepec sección II

**23 colonias componen el XXXII distrito electoral:**

1. Ahuehuetes Anáhuac
2. Ampliación Granada
3. Ampliación Popo
4. Anáhuac sección I
5. Anáhuac sección II
6. Anzures
7. Cuauhtémoc Pensil
8. Dos Lagos
9. Granada
10. Lago Norte
11. Lago Sur
12. Los Manzanos
13. Mariano Escobedo
14. Modelo Pensil
15. Peralitos
16. Polanco sección III
17. Polanco sección IV
18. Polanco sección V
19. Popo
20. Reforma Pensil
21. San Juanico
22. Tlaxpana
23. Verónica Anzures

**21 colonias componen el XVIII Distrito Electoral:**

1. Ampliación Torre Blanca
2. Argentina Antigua
3. Cinco de Mayo
4. Deportivo Pensil
5. Diez de Abril
6. 16 de Septiembre
7. Francisco I. Madero

8. Irrigación
9. Lomas de Sotelo sección I
10. Lomas de Sotelo sección II
11. Manuel Avila Camacho
12. México Nuevo
13. Pensil Norte
14. Pensil Sur
15. Periodista
16. Popotla
17. San Joaquín
18. Tacuba
19. Torreblanca
20. Unidad habitacional "Tata Lázaro"
21. Ventura Pérez de Alba

Como ya se mencionó los distritos anteriormente descritos, son los que en su totalidad se ubican dentro del territorio delegacional, a continuación veremos los tres distritos electorales restantes que sólo ocupan algunas colonias de la Delegación Miguel Hidalgo.

**IX Distrito Electoral con 5 colonias:**

1. Agricultura
2. Nextitla
3. Plutarco Elias Calles
4. Santo Tomás
5. Un Hogar para Nosotros

**XVII Distrito Electoral con 4 colonias:**

1. Escandón sección I
2. Escandón sección II
3. Loma Hermosa
4. Tacubaya

**XXVIII Distrito Electoral con 7 colonias:**

1. Angel Zimbrón
2. Argentina Poniente
3. Huichapan
4. Ignacio M. Altamirano
5. Legaria
6. San Diego Ocoyoacac
7. San Lorenzo Tlaltenango

**PLANO TERRITORIAL DE LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO  
DIVISION POR COLONIAS Y DISTRITO ELECTORAL**

**DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 15 DE ENERO DE 1992**

**ACUERDO QUE APRUEBA LA NORMATIVIDAD PARA  
EL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO Y RESCATE DE LA  
ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO, ZEDEC POLANCO**

**AVISO de deslinde del terreno de presunta propiedad nacional denominado La Poza, Municipio de La Libertad, Chis.**

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Secretaría de la Reforma Agraria.- Poder Ejecutivo Federal.- Oficina de Terrenos Nacionales.- Delegación Chiapas.

**AVISO DE DESLINDE DE TERRENOS PRESUNTA PROPIEDAD NACIONAL**

La Dirección de Terrenos Nacionales, dependiente de la Dirección General de Procedimientos Agrarios, de la Secretaría de la Reforma Agraria, en oficio número 451467, de fecha 13 de marzo de 1984, expediere número 28519, me ha autorizado para que, de conformidad con lo que establece la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías, del 30 de diciembre de 1950, proceda a efectuar el deslinde y medición del terreno de presunta propiedad nacional, denominado "LA POZA", ocupado por el C. ARSENIO CAMBRANO CABRERA, ubicado en el Municipio de LA LIBERTAD, del Estado de CHIAPAS, con superficie aproximada de 37-00-00 Has., y con las colindancias siguientes:

AL NORTE.— REYES LOPEZ.

AL SUR.— JULIO JIMENEZ LOPEZ.

AL ORIENTE.— MIGUEL LOPEZ CABRERA Y ARSENIO CAMBRANO CABRERA.

AL PONIENTE.— REYES LOPEZ.

Por lo que, en cumplimiento de los Artículos 55 al 60 inclusive de la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías, se manda publicar este aviso en el Diario Oficial de la Federación; en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de CHIAPAS; en el Periódico de información local LA REPUBLICA EN CHIAPAS, EDITORA CHIAPAS, por una sola vez; así como en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de LA LIBERTAD, CHIAPAS y en los parajes públicos más notables de la región, para conocimiento de todas las personas que se crean con derecho de propiedad o posesión dentro de los límites descritos o sean colindantes, a fin de que dentro de un plazo de 30 días, contados a partir de la publicación de este aviso, ocurran ante el suscrito con domicilio en PALACIO FEDERAL, 1er. PISO, EN TUXTLA GUTIERREZ, CHIAPAS, a acreditar sus derechos, exhibiendo original y copia de los títulos y planos, de los que se será devueltos los originales.

A las personas interesadas, que no presenten sus documentos dentro del plazo señalado o, que habiendo sido citadas a presenciar el deslinde, no concurren al mismo, se les tendrá por conformes con sus resultados. Atentamente.

Tuxtla Gutiérrez, Chis., a 3 de octubre de 1991.- El Perito Deslinzador, Alfonso Caldera Rome.- Rúbrica.

## DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

**ACUERDO que aprueba la Normatividad para el Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado Polanco.**

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Departamento del Distrito Federal.

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 1o. 5o. y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1o., 3o., 4o., 9o., 12, 28, 31, 32, 35, 37, Fracciones II y IV, 44, 45, 46 y 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1o., 9o., 12, 20 y 21 de la Ley de Planeación; 1o., 3o., 13, 14, 15, 16, 20, Fracciones I, VII, VIII, y IX de la Ley Orgánica del Departamento de Distrito Federal; 1o., 2o., 3o., Fracciones II, III, y VII, 4o., 5o., 6o., Fracciones I, II, III, IV, VI, XIII y XIV, 7o., 6o., 9o., 10, 11, 13, 14, 15, 18, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 54, 79, 87, 88 y 89 de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1o.; 2o., 3o. Fracciones I, II, III, y XI, 4o., 12, 13, 19, 23 y 25 y Tercero Transitorio del Reglamento Interior del propio Departamento; y Acuerdo de fecha 31 de julio de 1990 del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal, y

### CONSIDERANDO

Que el Ordenamiento del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, constituye un imperativo a resolver para la sociedad actual y para las generaciones futuras, misma que el Gobierno de la Ciudad ha enfrentado a través de una estrategia sustentada en el Sistema Nacional de Planeación.

Que el Departamento del Distrito Federal está facultado para declarar las zonas que dentro del Arca de Desarrollo Urbano se constituyen como reservas, o deben estar sujetas a características especiales de desarrollo; así como los espacios dedicados a la conservación y al mejoramiento.

Que con base en el Acuerdo del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal de fecha 31 de julio de 1990, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de agosto del mismo año, se delegan facultades al suscrito para emitir acuerdos para planear y ordenar el Desarrollo Urbano en el Distrito Federal.

Que el Programa General del Programa Director, es un instrumento normativo que establece la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para llevar a cabo el proceso de ordenamiento territorial del Distrito Federal, ya que su finalidad se encamina a integrar en un todo coherente y armónico y las políticas, objetivos estratégicos, programas y acciones que de él se deriven.

Que por Acuerdo de fecha 17 de junio de 1987, Volumen I, la Jefatura del Departamento del Distrito Federal, aprobó la Versión 1987, del Programa General del Programa Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal los días 16 y 30 de julio del mismo año respectivamente, e inscrito en el Registro del Plan (Programa) Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal el 26 de agosto de 1987, Acta Número 7, a Fojas 21 a 27 del Libro Uno, Volumen I, del Programa General estableciendo las políticas, estrategias y líneas de acción para el ordenamiento del Territorio del Distrito Federal, a partir del análisis de la situación que guarda el mismo en función de los Usos y Destinos del Suelo, la población y la dotación del equipamiento urbano e infraestructura de servicios.

Que por Acuerdo Volumen III de fecha 19 de junio de 1987, la Jefatura del Departamento del Distrito Federal, aprobó la Versión 1987 de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, publicado en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal; los días 16 y 30 de julio de 1987, respectivamente e inscrito en el Registro del Plan (Programa) Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el 28 de agosto de 1987, Actas Números 35 a la 51 a fojas 98 reverso a 143 del Libro II, Volumen I, de Planes Parciales.

Que se hace necesaria la implementación de Normas que regulen aquellas zonas que cuentan con todos los servicios como es el caso de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) "Polanco", donde la regeneración, renovación y mejoramiento es de mayor importancia en la planeación urbana de la Ciudad de México.

Que la ejecución del presente Acuerdo obedece a las acciones urbanas relativas al ordenamiento y regulación del Desarrollo Urbano de las zonas que sufren la evolución del fenómeno de crecimiento y que se han deteriorado con el tiempo, la conservación de los sectores de dichas zonas así lo requieran, y la determinación de las bases que sean necesarias para éstas, por sus características especiales, para un desarrollo urbano controlado.

Que las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC), significan la voluntad de los habitantes de la Ciudad de México para crear entornos urbanos que promueven y producen nuevas vocaciones fundamentales para el Desarrollo Social y Económico de la Metrópoli; así como servicios y actividades de alta especialización financiera profesional, técnica, administrativa, turística y cultural; significando con esto una etapa en la evolución y fortalecimiento del Desarrollo Urbano para la Ciudad, marcando una nueva concepción de la forma y funciones.

Que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Alemán, Versión 1987, determina la mejor combinación de usos para el aprovechamiento del suelo en sus áreas y predios, y que para el mejor logro de estos propósitos de planeación y zonificación urbana, se establecen Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC), entre las que se encuentra la de "Polanco".

Que de conformidad con los Artículos 25 de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el 8o. del Reglamento del Planes Parciales, se consultó a la comunidad de la Delegación Miguel Alemán, concretamente a los habitantes de la Colonia Polanco, sobre el Programa de Mejoramiento para la (ZEDEC) "Polanco".

Que la interpretación y aplicación de las disposiciones que derivan de la normatividad del Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) "Polanco", será una facultad específica de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, en el ámbito de su respectiva competencia.

Que las razones de beneficio social que motivan este Acuerdo son principalmente establecer el mejoramiento y el marco normativo de la Zona, mediante la realización de acciones concertadas entre los diferentes grupos existentes en Polanco, mejorando con ello las condiciones de vida de la población de esa Zona y de las circunvecinas, distribuir equitativamente los beneficios y cargas del proceso de Desarrollo Urbano, evitar que se edifiquen o amplíen construcciones sin garantía de seguridad para sus usuarios y el cumplimiento de Normas Específicas que aseguren una adecuada mezcla de Usos del Suelo. Las Normas Técnicas que se establezcan deberán regir en lo sucesivo a las edificaciones, su utilización y el aprovechamiento del Uso del Suelo en general; por lo que se tiene a bien expedir el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Se aprueba la Normatividad para la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) "Polanco", cuyos límites son:

Al Norte: Ejército Nacional

Al Oriente: Mariano Escobedo

Al Sur: Rubén Darío, Arquímides, Andrés Bello y Campos Elísicos

**Al Poniente: con Moliere y Boulevard Manuel Avila Camacho.**

La ciudad zona se deriva del Programa General del Programa Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, Versión 1987.

**SEGUNDO.** El presente Acuerdo establece las bases generales para la aplicación de la Zonificación Secundaria de los predios y edificaciones que se encuentran comprendidos dentro de la Zona materia del presente Acuerdo; así como determinar las modalidades para el aprovechamiento del Uso del Suelo y el tratamiento que deba darse a los usos catalogados como Tolerados por parte de autoridades y particulares; la Tabla de Usos del Suelo y las Normas Complementarias para la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Polanco, que a continuación se detallan:

#### LICENCIA DE USO DEL SUELO

Esta licencia deberá tramitarse en forma previa a la licencia de construcción y la requerida únicamente las edificaciones y aprovechamiento de predios señalados en el Artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para los Usos del Suelo autorizados en el Programa de la ZEDEC Polanco.

#### ARTICULO 28 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION

De conformidad con lo establecido por el Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal el Artículo 28 de este ordenamiento no es aplicable a los inmuebles localizados en la ZEDEC Polanco por ser una Declaratoria Específica.

#### SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD

En la Zona de Polanco no se aplicará el Acuerdo del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo del Centro Histórico de la Ciudad, Acuerdo 028 y Circular 1 (I) 88 del 29 junio de 1988, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de julio de 1988.

#### SISTEMAS DE INCREMENTO AL NUMERO DE VIVIENDAS E INTENSIDADES

Dentro del perímetro de la ZEDEC Polanco, no se autoriza la aplicación de los Acuerdos de Incremento a la Vivienda de Interés Social, de tipo Medio Residencial, de fechas 19 de junio de 1987 y 6 de diciembre de 1989 respectivamente, ambos publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 16 de julio de 1987 y 21 de diciembre de 1989, ni el Incremento a Intensidades de Construcción.

Los predios señalados con Zonificación Secundaria ES (Equipamiento de Servicios, Administración, Salud, Educación y Cultura), SU (Subcentro Urbano), serán asimilados de acuerdo a la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, Versión 1987. La intensidad de construcción quedará de acuerdo a lo que señala el Plano de Usos del Suelo de la ZEDEC Polanco.

#### FUSION DE PREDIOS

Fusión, es la unión en uno solo, de dos ó mas predios colindantes. Para los predios comprendidos dentro de la ZEDEC Polanco, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes Usos del Suelo permitidos, estos se mantendrán vigentes para cada una de las partes originalmente fusionadas, de conformidad con la justificación del Plano de Usos de Suelo para la ZEDEC Polanco.

Cuando la fusión involucre lotes con diferentes alturas de construcción permitidas, se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios fusionados, de conformidad con el plano de alturas de las edificaciones autorizadas para la ZEDEC Polanco. Se exceptúa de lo anterior a los lotes con frente a Rubén Darío.

#### ESTACIONAMIENTO

Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en la Zona de Polanco y para dar cumplimiento al Artículo 80 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en la Zona de Polanco se deberá cumplir con los requerimientos que se señalan más adelante; debiéndose localizar en el predio que los origina. Para los usos no comprendidos, se aplica lo que señala el Reglamento de Construcciones vigente. La proporción de cajones de autos chicos y grandes será de 40% y 60% respectivamente. La proporción de cajones para minusválidos se sujeta a lo señalado en el Artículo 80 fracción IX del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Tipo de edificación

Habitacional Viv. mayor de 150 m<sup>2</sup> construidos hasta 200 m<sup>2</sup>

Número requerido de cajones de estacionamiento.

2 por vivienda

(Segue en la página 35)

992  
 112  
 46  
 44  
 64  
 90  
 49  
 79  
 49  
 48  
 50  
 50  
 48  
 80  
 59  
 79  
 79  
 39  
 101  
 79  
 71  
 76  
 76  
 80  
 2  
 2

(Véase de la Página 14)

más de 200 m2	3 por vivienda
Habitacional Plurifamiliar	
hasta 200 m2	2 por vivienda
más de 200 m2 y	
hasta 250 m2	3 por vivienda
más de 250 m2	4 por vivienda
Administración	1 por cada 27.5 m2
Privada	de Construcción
Venta de Artículos	1 por cada 30 m2
en General	de construcción
Restaurantes	
Con venta de bebidas alcohólicas	1 por cada 7.5 M2
	de construcción
Sin venta de bebidas alcohólicas	1 por cada 15 M2
	de construcción

NOTA: Se exceptúan de estos requerimientos a las viviendas en renta que se constituyan en régimen de condominio.

**SUBDIVISION DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR**

En la Zona Habitacional para vivienda construida, se permitirá la subdivisión interior de las viviendas actuales en departamentos con un mínimo de 150 m2 de superficie, cada uno sin indivisos; excepto para la zona comprendida entre Presidente Masarik, Spencer, Rubén Darío y Arquimides en donde la superficie mínima por vivienda deberá ser de 200 m2; lo anterior siempre y cuando se respete en lo esencial la estructura básica de la construcción existente y cumpla con los cajones de estacionamiento. Se permitirá la ampliación de construcción, de un máximo de 15% de la superficie original.

**RESPECTO A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

Dentro del perímetro de la ZEDEC Polanco, para las zonas señaladas con una restricción de altura hasta 9.0 m, se podrá optar por los usos de acuerdo a lo que les permite la Tabla de Usos del Suelo, autorizada para la ZEDEC Polanco, siempre y cuando respete la estructura básica del inmueble y cumpla con los cajones de estacionamiento que solicita el Programa de la ZEDEC. Cuando alguna de estas construcciones de usos habitacional sea demolida sin autorización; la nueva edificación solamente podrá ser habitacional con una superficie igual o menor a la anterior. Esta sanción, deberá quedar inscrita en el Plano Oficial de la ZEDEC Polanco.

**RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCION PARA PREDIOS CON FRENTE A CAMPOS ELISEOS, ENTRE JULIO VERNE Y MOLIERE**

El área mínima por vivienda será de 250.0 m2 construidos. Podrán construir hasta 36.0m de altura sobre nivel de banqueta excepto el predio ubicado en la esquina de Campos Eliseos y cuya altura será la indicada en plano. Estos predios deberán dejar libre de construcción una superficie mínima de 35% del predio. A partir del nivel de 9.0m, de altura se deberá dejar el 15% de altura total como restricción en la colindancia norte.

**RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCION PARA PREDIOS CON FRENTE A RUBEN DARIO**

El área mínima por vivienda será de 250 m2 construidos, sin considerar indivisos.		
Superficie del terreno	Superficie libre de construcción	Altura máxima sobre nivel de banqueta
hasta 500 m2	20%	9.0 m
más de 500 m2 y hasta 3,000 m2	35%	36.0 m
más de 3,000 m2 y hasta 10,000 m2	40%	66.0 m
de más de 10,000 m2	45%	30 niveles

La superficie de construcción por desarrollar a partir de los 9.0 m de altura o tres niveles sobre el nivel de banqueta, será el equivalente del 35% del área del predio.

En zona habitacional plurifamiliar para predios mayores de 10,000 M2, de superficie, donde se pueden construir 120.0m de altura, podrán establecerse suites corporativas de servicio a ejecutivos como parte del



uso complementario a la vivienda, bajo previa aprobación del Departamento del Distrito Federal, y hasta un máximo de 12000.0 m<sup>2</sup>, y 12 niveles de altura.

Los predios que tengan colindancias a otras calles, deberán dejar 5.0 m libres de construcción como área jardinada a lo largo de estos frentes, pudiendo construir a partir de esta restricción una franja de 3.0 m hasta una altura de 9.0 m, en los siguientes 3.0 m hasta una altura de 18.0 m; en los siguientes 3.0 m hasta una altura de 27.0 m y a partir de estos 14.0 m se podrá construir la altura máxima permitida.

Los predios con colindancias a otros predios, deberán dejar una restricción de 5.0 m como mínimo a partir de los 9.0 m de altura o 3 niveles. Cuando tengan construidas edificaciones ciegas al límite del terreno, se podrá construir en forma colindante sin respetar esta restricción todos los desarrollos.

Para poder desarrollar las condiciones de altura, el predio deberá contar con un frente mínimo de 40.0 m.

Deberá tener su acceso exclusivamente por Rubén Darío; sobre calles adyacentes, se permitirán accesos sólo al son de servicio y/o emergencia.

#### RESTRICCIONES SOBRE ARQUÍMEDES

Los predios cuya superficie sea mayor a 5000.0 m<sup>2</sup>, podrán construir hasta la altura de 36.0 m ó 12 niv. señalada en la zonificación, debiendo dejar en la colindancia oriente o poniente, cuando coincida con vivienda unifamiliar 5.0 m de separación para ser utilizada como área jardinada.

#### RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCION PARA DIVERSAS ZONAS

Los predios de usos Habitacional-Vivienda mayor a 150.0 m<sup>2</sup> construidos, ubicados en las zonas delimitadas por a).- Ejército Nacional, Arquímedes, Moliere, Campos Eliseos; b).- Masaryk, Rubén Darío, Arquímedes y Spencer, deberán respetar una restricción de 3.0 m al frente para jardín. Los predios en esquina deberán respetar la restricción en ambos frentes.

En la zona comprendida entre Horacio, Moliere, Masaryk, Esopo y Ferrocarril de Cuernavaca, deberán respetar una restricción de 4.0 m al frente para jardín, y 3.0 m hasta 2/3 del fondo en una colindancia lateral. Los predios en esquinas deberán respetar los 4.0 m en ambos frentes únicamente.

Los predios con frente a Anillo Periférico, deberán respetar una restricción de 10.0 m al frente para circulación vehicular de servicio y áreas de ascenso y descenso, evitando el estacionamiento en batería y entradas y salidas directas al Anillo Periférico.

Los predios con frente a Presidente Masaryk, en el tramo de Plinio a Spencer, ambos paramentos, se deberá respetar una restricción de construcción de 3.0 m al frente como área jardinada.

Las restricciones especificadas dentro de este Programa serán las únicas vigentes para la ZEDEC Polanco, por lo que se anulan todos los acuerdos y disposiciones anteriores. Las áreas de restricción para jardines en usos no habitacionales, no podrán usarse para estacionamiento.

Los predios que no estén comprendidos en las áreas descritas, estarán libres de las restricciones anteriores.

Para los predios colindantes a las líneas del Sistema de Transporte Colectivo (Metro), deberán solicitar las restricciones que procedan en virtud de cada proyecto ante la Comisión de Vialidad y Transporte Urbano (COVITUR), para su aprobación.

Para los predios en esquinas con Ejército Nacional, Mariano Escobedo, Presidente Masaryk, Arquímedes, Rubén Darío y Campos Eliseos deberán proporcionar su acceso exclusivamente por el frente que da a estas Avenidas, se deberá proveer de un área de acumulación que evite el taponamiento sobre la calle, de acuerdo a cada uso, pero nunca menor a tres autos grandes.

#### AREAS LIBRES DE CONSTRUCCION

Para lograr la recarga de los mantos acuíferos, se deberá permitir la filtración del agua de lluvia al subsuelo, por lo que las futuras construcciones en la ZEDEC Polanco, proporcionarán un porcentaje de la superficie del predio como área libre de construcción, preferentemente como área verde; en caso de utilizar pavimento este será permeable.

Cuando se proponga estacionamiento por debajo del nivel de banquetas bajo esta área libre, este se podrá autorizar, siempre y cuando el agua de lluvia captada en el área libre, se canalice a un pozo de absorción o algún otro sistema alternativo que autorice la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica.

El porcentaje mínimo de área libre de construcción se establecerá conforme a la siguiente tabla:

Zonificación secundaria	Superficie del predio	Área libre mínima (%)
Habitacional con vivienda mayor a 150 m <sup>2</sup> construidos	Cualquier superficie	35
Todas las demás Zonas Secundarias	hasta 500 m <sup>2</sup>	20

más de 500 m<sup>2</sup>  
 hasta 2500 m<sup>2</sup> ——— 15  
 más de 2500 m<sup>2</sup> ——— 30  
 ALTURAS

Las alturas máximas de construcción serán las indicadas en el Plano de Uso del Suelo de la ZEDEC Polanco. Se excluyen de esta limitación los techos inclinados con un máximo de 30 grados donde la altura máxima se considerará hasta el lecho bajo de la losa; o las instalaciones, cubos de elevadores y escaleras o equipos de servicios autorizados.

#### RESTAURANTES CON Y SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, CENTROS NOCTURNOS, BARES Y VIDEOBARES

En la Avenida Presidente Mazaryk en el tramo de Arquímedes a la calle de Plinio en ambos paramentos, los Restaurantes que se ubiquen deberán dar los cajones de estacionamiento en el mismo predio y/o máximo se podrán localizar en el predio contiguo.

Los restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas, Centros Nocturnos, Bares y Videobares, están permitidos en aquellas Zonas Secundarias que señala la Tabla de Usos del Suelo de la ZEDEC Polanco. Sin embargo los Restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas que se pretendan instalar en la zona Habitacional Comercial de la Quinta Sección; en las zonas Habitacional Plurifamiliar Comercial en planta baja; Habitacional Plurifamiliar Oficinas-Comercial en planta baja; y de Servicios Turísticos, sólo lo podrán hacer, si forma parte integral de un proyecto con más usos y su acceso sea el mismo del conjunto, no tengan acceso peatonal directo de la calle.

Se exceptúa de lo anterior a los predios que tengan frente a Ejercito Nacional y Mariano Escobedo, en donde se permitirá su instalación individual con acceso directo de la calle.

#### LA CONSTANCIA DE ZONIFICACION

En caso de adquirir, vender, rentar un inmueble o iniciar un trámite de permiso o licencia en la ZEDEC Polanco, previamente se deberá obtener la Constancia o el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, la información oficial acerca de los Usos del Suelo, alturas de edificaciones y normas técnicas aplicables que condicionen el aprovechamiento de un predio o inmueble, en las Oficinas del Registro del Plan (Programa) Director.

#### USOS DEL SUELO NO ESPECIFICADOS.

Para obtener información acerca de cualquier uso del suelo que no se considere suficientemente especificado en la Tabla de Usos del Suelo del Programa de la ZEDEC Polanco, se deberá solicitar el dictamen de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

#### USOS TOLERADOS

El Programa de la ZEDEC Polanco 1991, revisará si los usos tolerados actuales fueron o no permitidos conforme a algún Plan o Programa anterior, o a través del mecanismo de modificación o inconformidad; o si se justifican por derechos legalmente adquiridos, quedando sujetos a una acción posterior de verificación y en su caso regularización. Para lo cual se establece un mecanismo de participación en el seno de la Delegación donde en forma conjunta autoridades del Departamento del Distrito Federal, Junta de Vecinos y Proprietarios determinarán los requerimientos y procedimientos para dictaminar las acciones correspondientes.

**TERCERO.** Las Normas que se señalan en el punto segundo serán aplicadas por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica y por la Delegación del Departamento del Distrito Federal en Miguel Hidalgo, en el ámbito de sus respectivas competencias.

**CUARTO.** Se creará un grupo de trabajo con la participación de la Contraloría General, Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Delegación del Departamento del Distrito Federal en Miguel Hidalgo la Junta de Vecinos, para regularizar todos aquellos giros que acrediten tener derechos legítimamente adquiridos. Los usos tolerados, cuyas actividades se hayan iniciado del 10 de diciembre de 1988, serán resueltos conforme a los lineamientos establecidos en la estrategia elaborada por las autoridades del Departamento del Distrito Federal y de acuerdo a lo establecido por los Artículos 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 50. del Código Civil y 28 de la Ley del Desarrollo Urbano ambos para el Distrito Federal. Estos usos deberán registrarse en la ventanilla especial que para los efectos ha sido instalada en la Delegación del Departamento del Distrito Federal en Miguel Hidalgo.

Los propietarios o poseedores, interesados en regularizar sus giros o usos tolerados contarán con un término máximo de 30 días Calendario contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en el Diario Oficial de la Federación, para que presenten su documentación. Concluido este plazo a los usos no regularizados, le serán impuestas las sanciones administrativas correspondientes.

La documentación mínima a presentar es:

- Escritura Pública con el Uso del Suelo asentado y/o
- Autorización del Uso del Suelo y/o
- Licencia de Construcción y/o
- Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y/o de la Tesorería del Distrito Federal y/o
- Declaración de Impuesto y/o
- Contrato de Arrendamiento debidamente registrado y/o

- Licencia de Funcionamiento y/o
- Autorización de Operación y/o
- Cualquier otro documento de naturaleza pública que haga prueba plena de la adquisición de derechos (pagos al IMSS INFONAVIT, etc.).

**QUINTO.-** La Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica y la Delegación del Departamento del Distrito Federal en Miguel Hidalgo, posterior a la regularización de los Usos Tolerados, publicarán el plano correspondiente con los Usos debidamente registrados.

**SEXTO.-** El Registro del Plan (Programa) Director, la Delegación del Departamento del Distrito Federal en Miguel Hidalgo y las Oficinas de Licencias en los Colegios de Arquitectos e Ingenieros, comunicarán mensualmente a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, a la Junta de Vecinos y a los Representantes de cada sección de Polanco, la expedición de Constancias y/o Certificados de Zonificación de Uso del Suelo, Constancia de Uso del Suelo, Alineamientos y Números Oficiales, Licencias de Uso del Suelo y Licencias de Construcción, expedidas para la zona objeto del presente Acuerdo.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

**SEGUNDO.-** Las Licencias de Uso del Suelo, Licencias de Construcción; necesarios para el aprovechamiento de Uso del Suelo en la ZEDEC "Polanco", materia del presente Acuerdo que se encuentren en trámite con anterioridad a la vigencia de este Acuerdo, se despacharán conforme a la normatividad vigente en la fecha en que fueron solicitados. Las Constancias de Zonificación de Uso del Suelo y/o Certificados de Zonificación de Uso del Suelo se despacharán conforme a la Normatividad establecida en el presente instrumento.

Las solicitudes de prórroga de los documentos anteriormente citados se expedirán conforme a la Normatividad del presente Acuerdo; excepto las Licencias de Construcción que serán prorrogables sólo en el caso de haberse iniciado la obra.

**TERCERO.-** La vigencia de este Programa de la ZEDEC Polanco será de 15 años, a partir de la fecha de su inscripción en el Registro del Plan (Programa) Director. Durante este tiempo, no se autorizarán Modificaciones ni Inconformidades a dicho Programa. Al término de este plazo corresponderá a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, su evaluación y su revisión, en caso de no realizarse esta revisión, el programa de la ZEDEC Polanco continuará vigente.

**CUARTO.-** Publíquese en la Gasetta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

**QUINTO.-** Inscríbese en el Registro del Plan (Programa) Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

México, D.F., a los 11 días del mes de diciembre de 1991.

Atentamente

Sufragio Efectivo No. Reelección.

El Director de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Jorge Gambus de Buen.- Rúbrica.

Doctor Hugo García Pérez, Director del Programa de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, certifica que la presente copia fotostática que consta de catorce fojas útiles, es reproducción fiel exacta de la original del Acuerdo que aprueba la normatividad para el programa de mejoramiento y rescate de la zona especial de desarrollo controlado (ZEDEC) Polanco, de fecha once de diciembre de mil novecientos noventa y uno, suscrito por el C. Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica; mismo que obra en los archivos de la subdirección de instrumentación de Ordenamiento Urbano dependiente de esta dirección a mi cargo. Se expide la presente, en la ciudad de México, Distrito Federal a los siete días del mes de enero de mil novecientos noventa y dos.

## BANCO DE MEXICO

**TIPO de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana.**

Con fundamento en el artículo 18 de la Ley Orgánica del Banco de México, así como 9o. del Reglamento Interior del Banco de México; de conformidad con lo dispuesto en la Ley Legislativa de la fracción XVIII del artículo 73 Constitucional, en lo que se refiere a la facultad del Congreso para dicar reglas para determinar el valor relativo de la moneda extranjera y en los términos del punto 1.4 de las Disposiciones Aplicables a la Determinación del Tipo de Cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda

**PLANO OFICIAL DE LA ZEDEC POLANCO**



**TABLA DE USOS DEL SUELO  
ZEDEC POLANCO**

USO DEL SUELO

O PERMITIDO X PROHIBIDO

AEROPUERTOS  
 ESTACIONES  
 ESTACIONES DE FERROCARRIL  
 ESTACIONES DE METRO  
 ESTACIONES DE TRAMVAY  
 ESTACIONES DE TREN  
 ESTACIONES DE AUTOBUS  
 ESTACIONES DE TAXI  
 ESTACIONES DE BICICLETA  
 ESTACIONES DE MOTOCICLETA  
 ESTACIONES DE CARRO  
 ESTACIONES DE CAMION  
 ESTACIONES DE CAMIONETA  
 ESTACIONES DE VAN  
 ESTACIONES DE MOTOCARRO  
 ESTACIONES DE MOTOCAMION  
 ESTACIONES DE MOTOCAMIONETA  
 ESTACIONES DE MOTOVAN  
 ESTACIONES DE MOTOCARRO  
 ESTACIONES DE MOTOCAMION  
 ESTACIONES DE MOTOCAMIONETA  
 ESTACIONES DE MOTOVAN

CONDICIONAL		VEHICULOS	O	O	O	O	O	O	O
S E C U R I T A D E	ADMINIS- TRACION	SUCURSALES BANCARIAS, CASA DE CAMBIO Y BOLSA	X	X	O	X	O	O	O
		AGENCIAS DE CORREOS, TELEGRAFOS Y CENTRALES TELEFONICAS SIN ATENCION AL PUBLICO.	X	X	X	O	X	O	X
		REPRESENTACIONES OFICIALES, EXTRANJERAS Y ENBAJADAS.	X	X	X	O	O	O	O
		AGENCIAS DE VIAJES, RENTA DE VEHICULOS Y MENSAJERIAS SIN GUARDA NI TALLER DE REPARACION	X	X	O	O	O	O	O
	ALMACEN ALIBRO Y ARRESTO	OFICINAS PRIMARIAS Y AGENCIAS DE PUBLICIDAD	X	X	X	X	O	O	X
		ODOLINERIAS	X	X	X	O	O	O	X
		VENTA DE ABANOTOS, CORTESIBLES Y COMIDA ELABORADA SIN SERVICIO DE COMEDAR	X	X	O	O	X	O	X
	TIENDAS DE IMPACTA- DADES	VENTA DE ARTICULOS EN GENERAL	X	X	O	O	X	O	X
		FARMACIAS Y DROGUERIAS	X	X	X	O	X	O	X
	CENTROS DE SALUD	MATERIALES ELECTRICOS, ELECTRONICOS, SANITARIOS FERRETERIAS Y PINTURAS CON BOMBO HASTA EL 20 X DEL AREA	X	X	X	O	X	O	X
		SALAS DE BELLEZA, PELUQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, SASTRERIAS, ESTUDIOS Y LABORATORIOS - FOTOGRAFICOS, CERMAMERIO, VIDRIOS	X	X	O	O	X	O	X
	ASISTENCIA ANIMAL	REPARACION DE ARTICULOS DOMESTICOS EN GENERAL	X	X	X	O	X	O	X
		CONSULTORIOS MEDICOS, TALLER MECANICO DENTAL, LABORATORIO DE ANALISIS CLINICOS Y RADIOGRAFIAS	X	X	X	X	O	O	X
	INDUCCION LABORATORIAL	CLINICAS VETERINARIAS Y TIENDAS DE ANIMALES	X	X	O	O	X	O	X
	INDUCCION LABORATORIAL	GUARDERIAS Y JARDINES DE NIÑOS	O	O	X	O	X	O	X
	INDUCCION LABORATORIAL	GALERIAS, CENTROS CULTURALES Y DE EXPOSICION	X	X	O	O	O	O	O
	ALAMBROS Y SERVIDOS	VENTA DE COMIDA ELABORADA SIN SERVICIO DE COMEDAR, VENTA DE VINOS Y CERVEZA CON ALIMENTOS	X	X	O	O	O	O	O
	ALAMBROS Y SERVIDOS	RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS	X	X	O	O	X	O	O
		CENTROS NOCTURNOS, BARES, VIDEO BARES	X	X	X	X	X	X	O
	ALAMBROS Y SERVIDOS	AUDITORIOS, TEATROS Y CINES	X	X	X	X	X	O	O
CENTROS DE CONVENCIONES Y CLUB PRIVADO		X	X	X	X	O	O	O	
ALAMBROS Y SERVIDOS	HOTELES HASTA UNA CAPACIDAD NO MAYOR DE 1000 CUARTAS	X	X	X	X	X	X	O	
TRANSPORTE TERRESTRE	ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS	X	O	O	O	O	O	O	
ESPACIOS ABiertos	ESPACIOS ABiertos	JARDINES Y PARQUES	O	O	O	O	O	O	

**DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 10 DE MARZO DE 1992**

**ACLARACION AL ACUERDO QUE PRUEBA LA NORMATIVIDAD  
PARA EL PROGRAMA DE RESCATE Y MEJORAMIENTO DE LA  
ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO, ZEDEC POLANCO  
DE FECHA 11 DE DICIEMBRE DE 1991, PUBLICADO EL 15 DE ENERO DE 1992**



III.- Aplicar los métodos de las técnicas propuestas en el proyecto presentado para obtener la Concesión para desarrollar las actividades del cultivo.

IV.- Presentar ante "La Secretaría" un programa anual de producción y operación en el que se especifique la producción por fases del proceso acuocultural y el destino de la producción, utilizando los Formatos que le proporcione "La Secretaría" a través de la Oficina de Pesca correspondiente.

V.- Informar anualmente a "La Secretaría" las operaciones unitarias (reproducción, siembras, cosechas, cuarentenas, etc), del proceso de cultivo, utilizando los Formatos que para ese efecto le proporcionará la Oficina Federal de Pesca correspondiente.

VI.- Informar oportunamente a "La Secretaría" la detección de enfermedades, parásitos o cualquier estado mórbido en los organismos sujetos a cultivo, así como los tratamientos y los métodos sanitarios que aplique para su control.

#### CADUCIDAD, REVOCACION, CANCELACION Y ANULACION.

NOVENA.- "La Secretaría" tendrá la facultad de declarar la caducidad o la revocación de la presente Concesión cuando "La Concesionaria" incurra en cualquiera de las causas previstas en los Artículos 47 y 48 de la Ley Federal de Pesca; 17 párrafos segundo y último de su Reglamento cancelarla o anularla en los casos que establecen los Artículos 46 fracción VI y 49 de la citada Ley Federal de Pesca.

DECIMA.- Los Gobiernos extranjeros no podrán ser socios ni constituir a su favor ningún derecho sobre esta Concesión. Los actos realizados en contravención a este precepto son nulos de pleno derecho y los bienes y derechos que hubieren adquirido por virtud de tales actos, pasarán a beneficio de la Nación, sin ulterior recurso.

DECIMA PRIMERA.- En las aguas en donde existan especies pesqueras, queda prohibido realizar actos, verter elementos o sustancias que dañen las especies de la flora y fauna acuáticas y arrojar desperdicios en ellas, así como en las playas o riberas. Asimismo, queda prohibido el uso de redes de arrastre en bahías, esteros y aguas continentales y en las aguas donde existan especies sedentarias, al igual que uso de explosivos, excepto aquellos casos en que expresamente lo autorice "La Secretaría" oyendo la opinión del Instituto Nacional de la Pesca por formar partes de sistemas o métodos pesqueros.

DECIMA SEGUNDA.- Esta Concesión se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación a cargo de "La Concesionaria" y también por su cuenta se hará la publicación en el mismo órgano oficial de las reformas o adiciones que en su caso se hiciera a la propia Concesión.

DECIMA TERCERA.- La presente Concesión iniciará su vigencia y consecuentemente empezará a surtir sus efectos a partir de la fecha en que sea publicada en el Diario Oficial de la Federación.

Secretario de Pesca, Pedro Ojeda Paullada.- Rúbrica.

(R.- 1064)

## DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

ACLARACION al acuerdo que aprueba la Normatividad para el Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado Polanco, de fecha 11 de diciembre de 1991, publicado el 15 de enero de 1992.

#### ACLARACIONES

En la página 12, párrafo 5, renglón 3, dice: coherente y armónico y las políticas, objetivos...

Debe decir:

coherente y armónico, las políticas, objetivos...

En la página 35, 2o. Subtítulo , dice:

Respecto a las edificaciones...

Debe decir:

Respecto a las edificaciones...

En la página 35, párrafo 4, renglón 3, dice: de Campos Elíscos y cuya altura...

Debe decir:

de Campos Elíscos y Calderón de la Barca y cuya altura...

En la página 35, párrafo último, renglón 4, dice: construir 120.0 m. de altura....

Debe decir:

construir 30 niveles de altura....

En la página 36, párrafo 4, renglón 1, dice:

Para poder desarrollar las condiciones de altura...

Debe decir:

Para fusiones, el predio...

En la página 37, párrafo 3, renglón 3, dice:

instalar la zona...

Debe decir:

instalar en la zona...

En la página 37, párrafo 3, renglón 6, dice:

sea el mismo del conjunto, no tengan...

Debe decir:

sea el mismo del conjunto, y no tengan...

En la página 37, párrafo 9, renglón 3, dice:

en Miguel Hidalgo la Junta de Vecinos...

Debe decir:

en Miguel Hidalgo y la Junta de Vecinos...

En la página 12, párrafo 1, renglón 1, dice:  
Artículos 10. 50 y 44...

Debe decir:

Artículos 10., 50., y 44...

En la página 12, párrafo 1, renglón 4, dice:  
Departamento de Distrito Federal;...

Debe decir:

Departamento del Distrito Federal;...

En la página 12, párrafo 1, renglón 5, dice:  
40., 50., 60.,...

Debe decir:

40., 50., 60., ...

En la página 12, párrafo 1, renglón 5, dice:  
70., 60., 90., ...

Debe decir:

70., 80., 90., ...

En la página 12, párrafo 1, renglón 6, dice:  
Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal;...

Debe decir:

Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal;...

En la página 13, párrafo 3, renglón 3, dice:  
planeación urbano...

Debe decir:

planeación urbana...

En la página 13, párrafo 4, renglón 3, dice:  
dichas zonas así lo requieren...

Debe decir:

dichas zonas que así lo requieran...

En la página 13, párrafo 5, renglón 4, dice:  
especialización financiera profesional, técnica...

Debe decir:

especialización financiera profesional, técnica...

En la página 13, párrafo 9, renglón 5, dice:  
edifiquen o amplíen...

Debe decir:

edifiquen o amplíen...

En la página 14, párrafo 3, renglón 1, dice:  
y la requerida únicamente...

Debe decir:

y la requerirán únicamente...

En la página 14, párrafo 3, renglón 2, dice:  
las edificaciones y aprovechamiento...

Debe decir:

las edificaciones y aprovechamientos...

En la página 14, párrafo 6, renglón 1, dice:  
no se autoriza las aplicación...

Debe decir:

no se autoriza la aplicación...

En la página 14, párrafo 6, renglón 2, dice:  
de tipo Medio Residencial...

Debe decir:

de tipo Medio y Residencial...

En la página 14, párrafo 7, Renglón 3, dice:  
suelo del Programa...

Debe decir:

Suelo del Programa...

En la página 14, párrafo 8, Renglón 4, dice:  
Usos de Suelo...

Debe decir:

Usos del Suelo...

En la página 14, párrafo 9, Renglón 2, dice:  
altura de las edificaciones...

Debe decir:

altura de las edificaciones...

En la página 35, párrafo 2, Renglón 3, dice:  
Rubén Darío y Arquímides...

Debe decir:

Rubén Darío y Arquímides...

En la página 36, párrafo 5, Renglón 1, dice:  
Los predios cuya superficie sea mayor a 5000.0 m2.

Debe decir:

Los predios cuya superficie sea mayor a 500.0 m2.

En la página 36, párrafo 6, Renglón 2, dice:  
a).—Ejército Nacional, Arquímides...

Debe decir:

a).— Ejército Nacional, Arquímides...

En la página 36, párrafo 6, Renglón 2, dice:  
b).— Masarik, Rubén Darío, Arquími...

Debe decir:

b).— Masarik, Rubén Darío, Arquíme...

En la página 36, párrafo 13, Renglón 1, dice:  
Masarik, Arquímides...

Debe decir:

Masarik, Arquímides...

En la página 37, párrafo 3, Renglón 4, dice:  
habitaciona plurifamiliar comercial...

Debe decir:

habitacional plurifamiliar comercial...

En la página 37, párrafo 9, Renglón 4, dice:  
Se hayan iniciado del 10. de...

Debe decir:

Se hayan iniciado antes del 10., de...

En la página 38, párrafo 1, Renglón 4, dice:  
(Pagos al IMSS INFONAVIT, etc).

Debe decir:

(pagos al IMSS, INFONAVIT, etc).

En la página 38, párrafo 3, Renglón 3, dice:  
Comunicarán mensualmente...

Debe decir:

Comunicarán mensualmente...

En la página 38, párrafo 7, Renglón 3, dice:  
este plazo corresponderá...

Debe decir:

este plazo corresponderá...

En la página 38, párrafo 8, Renglón 1, dice:  
Publíquese en la Gasetta Oficial...

Debe decir:

Publíquese en la Gasetta Oficial...

En la página 38, párrafo 8, Renglón 1, dice:  
Sufragio Efectivo No. Reelección...

Debe decir:

Sufragio Efectivo. No Reelección...





**DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 12 DE JUNIO DE 1992**  
**FE DE ERRATAS DE LA ACLARACION PUBLICADA EL 10 DE MARZO DE 1992**

---

## DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

---

**FE de erratas de la Aclaración al Acuerdo que aprueba la Normatividad para el Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado Polanco, publicada el 10 de marzo de 1992.**

Página 45, párrafo 1, renglón 1

Dice: Artículos 1º, 5º y 44 ...

Debe decir:

. de erratas

En: página 12, párrafo 1, renglón 1, dice:

---

## PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA

---

**FE de erratas al acuerdo del Procurador General de la República, que determina el actuar de los agentes del Ministerio Público Federal en relación a los casos en que se resuelva el no ejercicio de la acción penal, en las averiguaciones previas a su cargo, publicado el 3 de abril de 1992.**

En la página 34, renglón 34 dice: "mayor de 15 días naturales, contados a partir de la notificación que se realice"

Debe decir: "no mayor de 15 días naturales, contados a partir de la notificación que se realice".

---

## PROCURADURIA GENERAL DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL

---

**ACLARACION y Fe de erratas a las Circulares del Ciudadano Procurador General de Justicia del Distrito Federal, publicadas los días 23 y 25 de marzo de 1992.**

**ACLARACION a la circular del C. Procurador General de Justicia del Distrito Federal, publicada en la foja 26 del Diario Oficial de la Federación correspondiente al lunes 23 del mes y año en curso, ya que donde dice: CIRCULAR 0/003/92..."debió decir: CIRCULAR C/003/92..."**

**FE DE ERRATAS a la circular del C. Procurador, número C/004/92, publicada en miércoles 25 del citado mes, pues en la foja 66, renglón 27, dice: "representante social que se apoye en inspección ocular, dictamen parcial...", debiendo decir "representante social que se apoye en inspección ocular, dictamen pericial..."**

---

## BANCO DE MEXICO

---

**TIPO de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana.**

Con fundamento en el artículo 18 de la Ley Orgánica del Banco de México, así como 9o. del Reglamento Interior del Banco de México; de conformidad con lo dispuesto en la Ley reglamentaria de la fracción XVIII del artículo 73 Constitucional, en lo que se refiere a la facultad del Congreso para dictar reglas para determinar el valor relativo de la moneda extranjera y en los términos del punto 1.4 de las Disposiciones Aplicables a la Determinación del Tipo de Cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 10 de noviembre de 1991:

## **1. DIFUSION DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO Y RESCATE DE LA ZEDEC POLANCO**

Como se pudo constatar para llegar a la aprobación de la ZEDEC Polanco, se tuvo que realizar un diagnóstico lote por lote, conciliando los intereses de la comunidad, ante la necesidad de preservar espacios urbanos que se encuentran amenazados por el mismo desarrollo urbano capitalista, en donde la autoridad se vuelve el “conciliador” respecto a las diversas posiciones acerca de los usos del suelo de una zona en específico, tanto para el promotor inmobiliario como para el vecino que sentía que su calidad de vida se iba trastocando con la llegada de comercios y oficinas en forma acelerada y desorganizada en su colonia.

Considerando que la aplicación de la ZEDEC en Polanco, tiene como fin ser un instrumento de administración y ordenamiento del uso del suelo especialmente de esa colonia y evitar fundamentalmente la especulación del mismo, como ocurría antes de la entrada en vigor de este programa normativo, y antes de su publicación el 15 de enero de 1992, los predios alcanzaban precios de hasta diez millones de pesos viejos el metro cuadrado o locales comerciales terminados con un costo de hasta 10 mil dólares el metro cuadrado.

Para cumplir con la normatividad vigente en materia de planeación urbana en el Distrito Federal, la autoridad procedió a publicar en el Diario Oficial de la Federación, Gaceta del Departamento del Distrito Federal y en un diario de mayor circulación, el contenido del Acuerdo y el plano oficial de usos del suelo de la ZEDEC Polanco, así como inscribirlo en el Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Por la importancia de este logro en la planeación local con la participación de la sociedad civil, y destacando que en este caso se trata de una población con muy altos niveles de ingreso, entre las autoridades y los vecinos, promovieron a través de los medios informativos la cobertura y explicación de la ZEDEC Polanco, su contenido, sus alcances y los beneficios para los habitantes de esa colonia.

Con la nueva normatividad se pretende dar mayor sencillez y claridad a la administración del uso del suelo de Polanco durante 15 años, es decir, de 1992 al año 2007, año en que los propios vecinos vía referendium, decidirán si se hacen o no modificación al uso del suelo de su colonia o en su caso, permanece la aplicación de la ZEDEC en la misma, está temporalidad también contempló la posibilidad de que si se modificara el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, versión 1987, se respetara la normatividad de usos del suelo de Polanco y se incluyera tal cual en la nueva versión que surgiera.

Después de la publicación oficial de la ZEDEC Polanco, y por ser ésta la primera en la Ciudad de México, se vertieron diversas opiniones a través de los medios periodísticos, desde el nivel local, nacional e internacional.

Cabe mencionar que la cobertura periodística de este instrumento de planeación fue de una gran amplitud y no tiene precedente en la historia de la Ciudad de México, ya que esta ZEDEC se refiere sólo a una muy pequeña fracción del territorio del Distrito Federal, lo que pone de manifiesto la importancia que tiene la zona de Polanco para el resto de la ciudad.

En la mayoría de las publicaciones periodísticas se destacaba el programa ZEDEC como un instrumento urbano de moda, derivada de la mejor organización y participación vecinal, que tenía su antecedente en las presiones y manifestaciones de inconformidad que venían expresando los ocupantes de Polanco desde el año de 1989 (cuando se inició la concertación con habitantes, autoridades y representantes populares), por la agresión que sufría su territorio debido a las modificaciones al uso del suelo, solicitadas por vecinos de la colonia y por el capital inmobiliaria, todo ello motivado por intereses económicos y facilidades administrativas otorgadas por autoridades de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE, principalmente.



## **NOTAS PERIODISTICAS**

# PRESENCIA

AÑO I

NÚMERO I

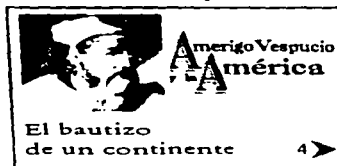
10 DE MARZO DE 1992

DISTRIBUCIÓN GRATUITA

Lomas Polanco

## Programa de rescate para Polanco

Guadalupe Macías Obregón



El programa de rescate ZEDEC Polanco deberá normar las políticas de uso de suelo de esta colonia durante los próximos 5 años



Los altos índices de contaminación que aquejan durante los últimos días la otrora Ciudad de los Palacios de cielo transparente, han dado pie

### PRESENCIA

Se distribuye gratuitamente en los hogares y comercios de de

Polanco  
Los Morales  
Chapultepec Morales  
Lomas Virreyes  
Lomas de Chapultepec



El nuevo plan contemple restricciones en la modificación de este tipo de edificaciones

a que autoridades y habitantes pugneemos por rescatar nuestro medio ambiente y nuestro patrimonio arqueológico y arquitectónico a través de diversas iniciativas.

Tal es el caso del Programa de Rescate Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Polanco que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ha establecido para llevar a cabo el proceso de reordenamiento territorial en esta colonia, lo que significa ajustes en cuanto a uso de suelo se refiere y todo lo que ello implica: licencias de construcción, cajones de estacionamiento, restricciones de altura y formas de utilización de los predios.

El 15 de enero de 1992 el Diario Oficial de la Nación publicó dicho acuerdo para la colonia Polanco, en el que como límites de la misma señala Ejército Nacional al norte; Mariano Escobedo al oriente; Rubén Darío, Arquímides, Andrés Bello y Campos Elíctos al sur y Molire y Boulevard Manuel Avila Camacho al poniente. La zona comprendida dentro de estos límites es apreciada como una de las más codiciadas del Distrito Federal para vivir y para invertir en desarrollo inmobiliario; sus características arquitectónicas urbanas, su localización dentro de la entidad federativa y su nivel de servicios son los factores que definen su importancia y su deseabilidad.

14

CASA MATRIZ  
GUERRERO Y LUNA  
526 7804

CASA POLANCO  
KELVIN 9  
203 6677

A PARTIR DE LAS 3:00 PM ADÉMÁS DE UN MENÚ ESPECIAL NUESTRO TRADICIONAL PAELLA

## Programa de rescate para Polanco

Sin embargo, dado todo lo anterior, actualmente existe una gran cantidad de usos de suelo que no responden a la normatividad vigente, así como una gran demanda de modificaciones de los mismos, aunque actualmente hay 64 usos permitidos y condicionados, incluyendo hasta estaciones de transferencia de basura.

La problemática actual en la colonia la representa el conflicto entre los habitantes que desean una vida apacible y los promotores, algunos de ellos ex-habitantes que desean obtener la mayor ganancia inmobiliaria, lo que pueden conseguir cambiando el uso de sus



casas habitacional a oficinas o servicios. Igualmente, por los cambios de uso de suelo, la colonia presenta incrementos en la intensidad de uso, anuncios publicitarios, vendedores ambulantes e inseguridad.

Actualmente hay una gran cantidad de usos de suelo que no responden a la normatividad vigente

Por otro lado, en cuanto a vialidad y estacionamientos, la situación real indica que los servicios instalados no cumplen en su gran mayoría con los cajones de estacionamiento requeridos, lo que ha dado como resultado una saturación de los estacionamientos de la vía pública. Además la actividad económica y turística de Polanco incrementada en los últimos años, ha generado mucho tránsito, lo que se ha traducido en grandes

congestionamientos en sus vialidades y por ende, altos índices de contaminación.

Así, la ZEDEC Polanco tiene como objetivos frenar el proceso desordenado de cambio de uso de suelo, salvaguardar el carácter de la arquitectura, vialidades y parques de Polanco, establecer un plan ordenado y consistente con la realidad, que norme el proceso futuro de decisiones transparentes y conocidas por los vecinos, comunicar a los inversionistas el potencial real de los predios para evitar presiones innecesarias en áreas habitacionales y formular por primera vez en la historia de la Ciudad, un mecanismo que permita que parte de las plusvalías del desarrollo inmobiliario se inviertan en la misma zona para mejorar servicios, vialidades, banquetas, parques y jardines.

Este Programa de Rescate establece asimismo que la tramitación de una licencia de uso de suelo deberá ser previa a la Licencia de Construcción y que dentro de su perímetro no



Preservar estos espacios de la vida cotidiana

se autoriza la aplicación de los acuerdos de incremento a la vivienda de interés social, de tipo medio y residencial, de fechas 16 de junio de 1987 y 21 de diciembre de 1989.

Respecto a la fusión de predios la ZEDEC Polanco señala que cuando ésta involucre terrenos de diferentes usos de suelo permitidos, éstos se mantendrán vigentes para cada una de las partes originalmente fusionadas, de acuerdo con la lotificación del plano de usos del suelo autorizado por este programa. Igualmente funcionará cuando la fusión involucre lotes con diferentes alturas de construcción permitidas: se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios fusionados, de acuerdo con el plano de alturas de las edificaciones autorizadas para la ZEDEC Polanco. Se exceptúa de lo anterior a los lotes con frente a la calle Rubén Darío, ya que ésta y otras calles, tienen sus restricciones específicas dentro de este programa.

Los cajones de estacionamiento deberán instalarse de la siguiente manera:

• Las nuevas edificaciones destinadas a habitación unifamiliar o a oficinas públicas o privadas cuya altura sea superior a 9 metros y hasta 18 metros sobre el nivel de banqueta, deberán proporcionar un 10% adicional de cajones de estacionamiento para visitantes, calculado a partir del total requerido por el Reglamento de Construcciones, el cual deberá estar indicado a través de señalización visible desde la vía pública.

La fusión de predios respetará el uso de suelo y la altura de cada uno, en caso de que sean diferentes

• Las nuevas edificaciones destinadas a habitación plurifamiliar, a oficinas públicas o privadas, cuya altura sea de 18 metros en adelante sobre el nivel de banqueta, deberán proporcionar el 20% adicional de cajones de

estacionamiento para visitantes, basados en un total requerido por el Reglamento de Construcciones, el cual deberá estar indicado a través de señalización visible desde la vía pública.

• A las edificaciones existentes destinadas a 80% o más a habitación plurifamiliar en renta, para las cuales se solicite la modificación a su régimen jurídico o de propiedad para constituirse en condominio, no se aplican los requerimientos de estacionamiento para habitación plurifamiliar señalados en el inciso anterior, siempre que no se aumente el número de viviendas.

En la zona habitacional unifamiliar se permitirá la subdivisión interior de las viviendas actuales en departamentos con un mínimo de 150 m<sup>2</sup> de superficie cada uno en régimen de condominio, siempre y cuando se respete en lo esencial la estructura básica de la construcción existente y cumpla con los cajones de estacionamiento. Se permitirá la adecuación para el nuevo uso habitacional,

con un máximo de crecimiento de 15% de la superficie original.

Respecto a las edificaciones existentes dentro del perímetro de la ZEDEC Polanco, para las zonas señaladas con una restricción de altura de hasta 9 metros, se podrá optar por los usos de acuerdo a lo que señala la Tabla de Usos de Suelo o por la transformación a dúplex o triplex, siempre y cuando se respete la estructura básica del inmueble y cumpla con los cajones de estacionamiento que solicita el Programa de la ZEDEC. Cuando alguna de estas construcciones sea demolida sin autorización, los predios no tendrán derecho a ejercer el suelo anterior y para la adecuación de la estructura básica se podrá optar por añadir un área adicional hasta por un 15% de la superficie de la construcción original.

Por otro lado, las construcciones catalogadas como de Valor Patrimonial no podrán modificar su aspecto exterior, salvo arreglos de mantenimiento, pintura y limpieza. Los inmuebles de este tipo localizados sobre Avenida Presidente Masarik podrán cambiar su uso a oficinas y comercios, siempre y cuando no se modifique su estructura ni imagen exterior.

El Programa de Rescate de la ZEDEC Polanco comprende un apartado para los predios con uso de suelo tolerado, es decir, aquellos en los que se realiza una actividad considerada actualmente prohibida, y que por esta posible irregularidad están provocando conflictos a la viabilidad, la imagen urbana y los usos aledaños a Polanco. Este apartado señala la necesidad de verificar si los usos tolerados actuales fueron o no permitidos conforme a

algún plan o programa anterior, o a través del mecanismo de modificación o inconformidad, ya que éstos se justifican con derechos legalmente adquiridos quedando al margen de una acción posterior de regularización.

**Las construcciones catalogadas como de Valor Patrimonial deberán respetarse en su exterior**

Una segunda clasificación sería aquella en donde el uso o la actividad se instaló en forma clandestina de buena o mala fe y entonces

deberá diseñarse una estrategia de regularización, edificación o reubicación. Para lograr lo anterior, la ZEDEC Polanco clasifica los usos tolerados en cuatro tipos: plurifamiliares, comerciales, oficinas y servicios, y por violaciones a la altura de construcción como un tipo adicional. Para el tratamiento que debe corresponder a cada caso, se propone un mecanismo de participación en el seno de la Delegación donde en forma conjunta, autoridades del Departamento del Distrito Federal, Junta de Vecinos y propietarios determinarán los requerimientos, mecanismos y procedimientos para su funcionamiento.

La vigencia del Programa de Rescate ZEDEC Polanco será de 5 años a partir del 16 de enero de 1992. Durante este tiempo no se dará trámite a las solicitudes de modificación e inconformidades, ni se aceptarán transferencias de potencialidad.

### TABLA DE MODIFICACIONES DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

Los requerimientos de cajones de estacionamiento que señala el Artículo 80 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se modifican en los siguientes términos:

#### TIPO DE EDIFICACION

1. Habitación unifamiliar o bifamiliar (dúplex)

2. Habitación plurifamiliar

3. Tiendas de especialidades

4. Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares y vidobares.

5. Centros nocturnos

#### NUMERO REQUERIDO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

2 por vivienda

Hasta 150 m<sup>2</sup>/viv. 2 por vivienda  
de 151 a 250 m<sup>2</sup> 3 por vivienda  
más de 250 m<sup>2</sup> 4 por vivienda

1 por cada 30 m<sup>2</sup> de construcción

1 por cada 5 m<sup>2</sup> de construcción

1 por cada 5 m<sup>2</sup> construcción.



**inreatorio**

MARZO, 1992

ESTIRPE EDITORIAL, S.A. DE C.V.  
Avenida de los Fuencinos No. 25-2  
Tecamachalco, Estado de México  
294 2733 / 294 2734

**DIRECTOR GENERAL**  
Carlos Salazar Albornoz

**GERENTE DE PUBLICACION**  
Luis Felipe Enríquez Torres

**COMERCIALIZACION**  
Eric Márquez Díaz  
Octavio Mondragón Cruz  
Ivonne Molise Millán  
Claudia Araujo Elías

**REDACCION**  
Guadalupe Macías Obregón (Coord.)  
Zelia Trabatati Sarmane

**DISEÑO Y FORMACION**  
Ariadna Mesa Velasco (Coord.)  
Ana María del Carmen

**IMPRESION**  
Editoriales, S.A. de C.V.

**COLABORADORES:**  
Alfonso Alvarado Barrios, Alejandro González Dardilly

Con opinión de la Cámara Mexicana de la Industria Editorial Mexicana, S.C., 2289, Constituida en Unidad Especial por el Reglamento de Construcción de México.  
Hecho con licencia especial, expedida por la Dirección General de Obras de Artes de la Secretaría de Educación Pública.  
Hecho en México de la Secretaría de Gobernación, México, D.F., el 16 de febrero de 1992.  
La única forma de reproducción autorizada es la que se permite a los interesados que desearán reproducirla con su permiso. El contenido de las copias que se hagan sin el consentimiento expreso y no permitiendo la reproducción total o parcial de los contenidos de la obra.

**DUST CONTROL**

**¿Polvo?**

TAPETE DE ENTRADA  
ATRAPA HASTA EL 80%  
DEL POLVO Y AGUA  
LAVABLE EN SU LAVADORA  
Y SECADORA  
LOS DE MEJOR IMAGEN  
VARIOS COLORES

\$60x90 cm

48x68 cm

\$90 mil

\$60 mil

LLAMENOS, NOSOTROS VAMOS

399 9994 • 399 0703

## Necesario Ordenar el Crecimiento: MCS Simplifican Normas de uso de Suelo en Polanco

Para organizar la actividad residencial y mercantil en Polanco, el regente capitalino, Manuel Camacho Solís, dio a conocer el Programa Especial de Desarrollo Controlado en esa zona, con el cual se simplifica la normatividad en el uso del suelo.

Señaló que es necesario controlar y ordenar el crecimiento de la ciudad a fin de mejorar su economía, apoyados en la participación ciudadana, en el trabajo serio de planeación y en el establecimiento de reglas claras, basadas en la legalidad.

Asimismo indicó que para que los permisos de uso del suelo sean legales, los vecinos deberán tener copias de las licencias de construcción de las edificaciones a realizarse en esa zona.

Por otra parte, el diputado federal Ignacio Contreras Flores afirmó que "Manuel Camacho Solís,

es fuerte aliado del comercio". Tal declaración fue vertida durante la gira de trabajo que el jefe del Departamento del Distrito Federal hizo por la delegación Miguel Hidalgo, donde se reunió con más de 500 comerciantes ambulantes de esta demarcación para celebrar la ratificación del Convenio para la Regularización y Ordenamiento del Comercio en Vía Pública.

En tanto, Edgar López Nájera, representante de los vendedores, indicó al licenciado Manuel Camacho Solís que se debe apoyar a los comerciantes para que los inspectores de la vía pública respeten su actividad.

Agregó que las 36 organizaciones de comerciantes no se oponen a una reubicación, pues están conscientes de que en ocasiones son los causantes de situaciones no gratas para la ciudadanía, sin embargo, piden que la zona donde

sean asignados presente garantías de éxito comercial.

Al respecto, el regente de la ciudad dijo que la concertación es el único instrumento para encontrar solución a los problemas y estamos viendo cómo ésta es posible, pero para resolverlos es necesario llegar a la bolsa y al hogar de los capitalinos ya que si no se toma en cuenta lo que piensa la gente de abajo no se podrá llegar a una resolución.

La gira concluyó con una reunión con los residentes de Polanco que ha sido declarado como Zona Especial de Desarrollo Controlado, con los logros que esta población, conjuntamente con las autoridades capitalinas han hecho en cuanto a medidas de seguridad y asentamientos humanos se refiere en la zona, ya que es un programa de rescate de la colonia, que tiene una extensión de aproximadamente 325 hectáreas.

L.C.

EDICIÓN HERRERA

## Restringen por 15 Años las Construcciones en Polanco

Los vecinos de Polanco ganaron otra batalla juntos: su colonia se mantendrá intocable como zona residencial; no más rascacielos, hoteles ni comercios.

La acción de vecinos, fundaciones, representantes de partidos políticos e hoteleros, empresarios e industriales, de la ciudad que esta Área, vecina a Chapultepec, se ganó en quince años más.

Se pone fin —con el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 15 de enero próximo pasado— al mercado del espacio en 325 hectáreas y se rescata una zona donde tradicionalmente han vivido ex-presidentes, artistas, intelectuales, embajadores y políticos.

El desarrollo, diseminado, de zonas de supermercados destruyendo a mansiones de corte colonial californiano que forman 90 por ciento de su espacio hoy.

Se mantienen las normas de limitar el espacio horizontal y vertical, con el fin de que sus creadores quisieron darle a la colonia desde su inicio, hace 51 años.

El caso de constructores e inmobiliarias y la intención de vender en dólares los lotes más codiciados del Distrito Federal podrían verse al fin, dice el subdelegado de obras y servicios en Miguel Alemán, Valadéz, Samuel Ángel.

El Plan Polanco, que dirige Margarita Osorio, que es la secretaria general de la zona, dice que ya existe el precedente, tras el desarrollo, construcción y desarrollo que se ha hecho con los cuarenta edificios que se involucran en el primer convenio de su zona.

El mensaje de cambio, según el funcionario que más contribuyó al plan, es la intención de lo que fue el Parque Vía, y así la Casa Amarilla, la Casa Aranzábal, hoy sede de la delegación Miguel Alemán.

Ahora, explica, se busca revertir la herencia en lotes de Chapultepec restaurados hasta en menos de

esta medida — y Anáhuac que serán así insulas urbanas en la selva de pavimento.

Declarar a Polanco, primero, y luego a Las Lomas y Anáhuac, Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (Zedec): "es mérito de todos. De una población tan madura como plural —aquí el mayor número de técnicos— pero también de agrupaciones de partidos políticos— coincidentes con áreas de alta demanda para cambiar el uso del suelo—, así como de un gobierno basado en la concertación y el diálogo".

El funcionario recalca que "es la primera vez que la población decide y puede evitar o reorientar cambios al uso del suelo, en rescate y en defensa de lo que esta misma ha forjado". Polanco no será más destino para rascacielos que despojen de su espacio tradicional a edificios de habitación, explica en términos más técnicos el funcionario.

Se concertó que la delegación cediera a sus atribuciones para autorizar o prohibir construcciones, duplicando la altura de un edificio, a cambio de que tampoco se hará quitar lo planeado que el hacerlo será ante la comunidad interna ante vecinos, comerciantes, hoteleros, restaurantes actuales. Son 1,500 giros allí.

Desde el inicio de esta administración, la comunidad vecinal comparte atribuciones, derechos y responsabilidades en el rescate de Polanco con base en que para toda licencia se da a la comunidad y derecho al vecindario de darle seguimiento a una petición de cambio en el uso de suelo.

Que la decisión que se permitirá que mantenga el crecimiento natural del área jamás será, en los próximos 15 años por lo menos, a costa del entorno boscoso, áreas jardinadas, espacios en calles y en mansiones ni de ser edificado arquitectónico — la armonía que se han querido dar habitan-

tes de una colonia sin par. Se logró decir el funcionario, concilia "intereses aparentemente encontrados", pero encima de los cuales pusieron su amor por Polanco.

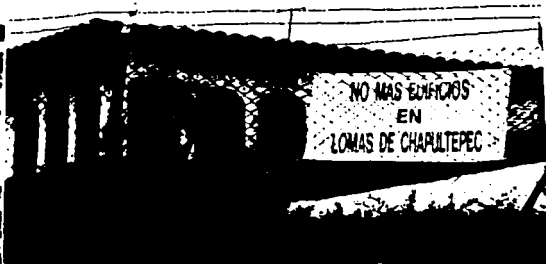
Las bases de esta nueva normatividad, están declaradas, avaladas por la población total, los funcionarios de la delegación, y el gobierno ciudadano y publicado en el Diario Oficial de la Federación del 15 de enero de 1992.

"Este programa fue elaborado mediante un intenso proceso de consulta pública en el que participaron, en

más de 80 reuniones celebradas durante las primeras tres años de esta administración, la Asociación de Residentes de Polanco, comerciantes, promotores inmobiliarios, el gobierno de la ciudad, la delegación Miguel Alemán y la Comisión General de Renovación Urbana y Preservación Ecológica (CGRUEP).

Polanco es un gran espacio, batalla propia y se pone como ejemplo ahora para las Lomas de Chapultepec, que ya inició su propio plan, así como la colonia Anáhuac.

F.C.



PRIMA CONDOMINIO DE 11 AÑOS CON EL D.F.

## Vecinos de Polanco Evitan el Crecimiento Desmedido

Una insistente campaña de colonos de Polanco derivó en un contrato social denominado ZEDEC-Polanco, que servirá de modelo a otras áreas capitalinas para controlar el desmedido auge de comercios y edificios en zonas residenciales.

El fraccionamiento Polanco abarca 325 hectáreas al noroeste del DF. Trazado en 1937, en terrenos de la antigua hacienda de Los Morales, su céntrica localización ha observado una disparada plusvalía, cambiando la imagen urbana en zona ruidosa, con excesivo tránsito a consecuencia de más de 1,500 establecimientos comerciales que generan una población flotante diaria de unos 50,000 oficinistas y visitantes, aun cuando sus residentes sólo suman 40,000.

Para multiplicar la rentabilidad, las casas se convierten en restaurantes, comercios o almacenes. Hoy, por ejemplo, mientras un condominio de 160 metros cuadrados se vende en 500 millones de pesos, una casa de 200 metros cuadrados con giro comercial se valúa en 1,275 millones de pesos. Falta un mínimo

de 3,600 cajones para estacionamiento y haría falta la revisión de los 64 usos permitidos que incluyen hasta lugares para transferencia de basura.

El Programa Parcial de 1987 del DDF retomó hasta donde fue posible, el plano original de la colonia. Al ser ya inoperante, al cabo de 80 reuniones y 2 años y medio de discusiones entre vecinos, promotores inmobiliarios, empresarios y autoridades de la delegación Miguel Hidalgo, se llegó a un acuerdo común mediante el programa

urbano denominado Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) aplicado a las peculiaridades de zonificación en Polanco.

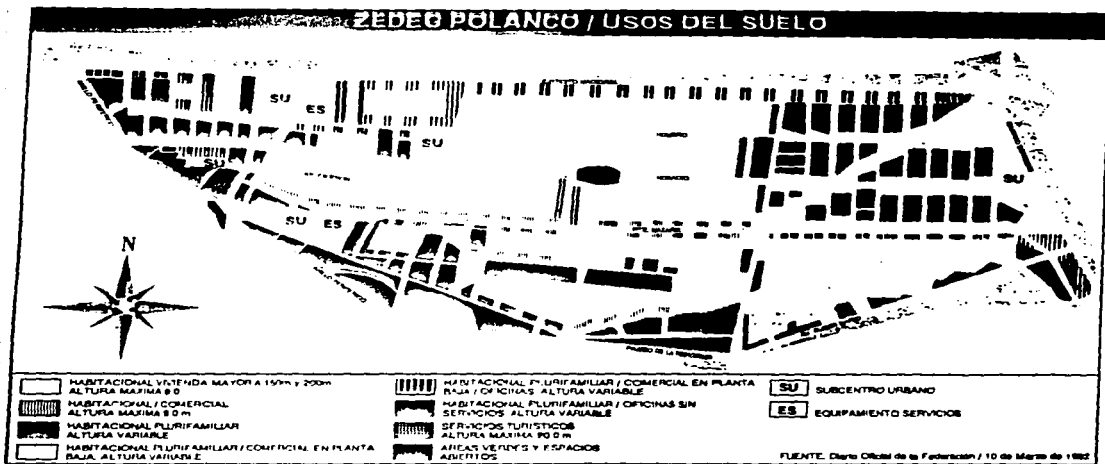
Por primera vez en la historia de la capital del país, se acordó permitir que parte de las plusvalías del desarrollo inmobiliario se inviertan para mejorar servicios, vialidades, banquetas, parques y jardines. Así se frenará, principalmente, el proceso desordenado del uso del suelo, "uno de los más grandes desafíos en Polanco, el problema más complejo" comentó la delegada Margarita González Gamio.

"La tendencia histórica ha sido la extensión de comercios del Centro hacia la colonia Cuauhtémoc, Zona Rosa y a lo largo de Reforma, desplazándose a Polanco y Lomas", prosiguió la delegada. "Sobre todo a raíz de los sismos de 1985, los inversionistas observaron que el suelo rocoso y los servicios de agua eran muy convenientes para invertir en edificios, oficinas y comercios.

"Este desarrollo controlado en Polanco regirá inflexiblemente durante los próximos 15 años, sin permisos condicionados ni modificaciones. Es la primera pauta para un esquema aplicable a otras colonias. De hecho, ya realizamos 34 reuniones con vecinos, empresarios y promotores inmobiliarios en Lomas de Chapultepec, Lomas Altas,

Estacionamiento, Zedec Polanco	
<p><b>TPO DE EDIFICACION:</b></p> <p>1. Habitación unifamiliar o bifamiliar (doble)</p> <p>2. Habitacional plurifamiliar.</p> <p>3. Tierras de recreación.</p> <p>4. Parques con venta de bebidas refrescantes, comidas, helados y piscinas.</p> <p>5. Centros comerciales.</p>	<p><b>No REQUERIDO DE CALONES DE ESTACIONAMIENTO</b></p> <p>2 por vivienda</p> <p>Hasta 190 m<sup>2</sup> vlv. = 2 por vlv. 151 m<sup>2</sup> vlv. = 3 por vlv. más de 250 m<sup>2</sup> vlv. = 4 por vlv.</p> <p>1 por cada 30 m<sup>2</sup> de construcción</p> <p>1 por cada 1 m<sup>2</sup> de construcción</p> <p>1 por cada 1 m<sup>2</sup> de construcción</p>

## ZEDEC POLANCO / USOS DEL SUELO



Lomas de Bezares, Real de Las Lomas y Bosques de Las Lomas. Pensamos que a mediados de este año, arranque el programa ZEDEC-Lomas", concluyó.

El subdelegado de Obras y Servicios, arquitecto Valentín Samaniego Araujo, aseguró que "hasta ahora, el 60 por ciento de los predios en Polanco son de uso habitacional unifamiliar y el resto, plurifamiliar o comercial: 2,107 casas, 878 edificios y 526 predios de comercios u oficinas.

"Debido a la saturación de construcciones ya existentes y pocos lotes baldíos, prácticamente sólo se podrán construir edificios o comercios, con muchas limitaciones, en Rubén Darío, Arquímedes y Ejército Nacional", afirmó Samaniego.

Detallados en el plano ZEDEC Polanco/Usos del Suelo, se observarán los siguientes reglamentos (además de actualizar las operaciones de establecimientos con irregularidades jurídicas o administrativas con respecto a los vigentes en esta materia):

- Se permite subdivisión interior de viviendas actuales en departamentos con un mínimo de 150 metros cuadrados cada uno, respetando la construcción existente y los cajones de estacionamiento requeridos.

- En edificaciones existentes, en zonas señaladas con restricción de altura hasta 9 metros se podrá optar por los usos del suelo señalados, o por la transformación a duplex o triplex, cumpliendo estructura básica y cajones de ZEDEC. Si es demolida sin autorización, no tendrá derecho a ejercer el uso anterior. Se podrá añadir un área hasta de 15 por ciento a la superficie de la construcción original.

- Los inmuebles de valor patrimonial no podrán modificar su aspecto exterior, salvo mantenimiento, pintura y limpieza. Los inmuebles sobre la avenida Presidente Masaryk podrán cambiar su uso a oficinas y comercios, sin modificar estructura e imagen exterior.

- En la avenida Rubén Darío, el área mínima por vivienda será de 250 metros cuadrados construidos. En terrenos menores a 500 metros cuadrados, la altura máxima de construcción es de 9 metros; en lotes cuya superficie varía entre 500 a 3,000 metros cuadrados podrán construir hasta 36 metros de altura, dejando libre 35 por ciento del predio. La edificación que se realice del nivel 9 al de 36 metros de altura, deberá desarrollarse solamente en el 35 por ciento del área permitida como desplante. Para inmuebles mayores de

3,000 metros cuadrados podrán desarrollar una altura de 66 metros dejando libre una superficie mínima del 40 por ciento del predio. La realizada del nivel 9 al de 66 de altura, deberá desarrollarse en el 35 por ciento del área permitida como desplante.

- En Arquímedes, los predios con superficie mayor a 500 metros cuadrados, la altura podrá ser hasta de 18 metros.

- Los restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, centros nocturnos, bares y videobares se podrán instalar cuando sean parte integral de un proyecto con más usos y no tengan acceso peatonal directo a la calle. Quedarán prohibidos en predios frente a: Ejército Nacional (parámetro sur), Mariano Escobedo (parámetro sur poniente), Presidente Masaryk (ambos parámetros) y Horacio (ambos parámetros).

- En la zona de servicios turísticos sobre Campos Eliseos, la altura máxima será de 90 metros.

- Para adquirir, vender o rentar, se solicitará la Constancia de Zonificación o el Certificado de Uso del Suelo en la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, a la delegación o a las ventanillas de los Colegios de Arquitectos de México y de Ingenieros Civiles de México. ♦



# From Spanish Haven To Mexican Manhattan

By **ANDREW PAXMAN**  
The News Staff Reporter

which in turn created both a demand for local restaurants and a rise in traffic.

But it wasn't until the 1985 earthquake that development began to mushroom. According to some residents, it was the

## Manhattan

**O**n the Paseo de la Reforma, just past the Auditorio, the obelisk commemorating Simon Bolivar welcomes the visitor to Polanco, a district of Spanish villas and palm trees in which the Liberator himself might have felt at home.

But Polanco is not only residential. Its chief arteries are lined with the kind of boutiques that have sister stores in Paris and Beverly Hills, sidewalk cafes where professional coffee drinkers rattle their jewelry through gossipy afternoons, and restaurants at which the requisite attire is jacket and tie — and cellular phone.

Polanco is a block of colonias, bonded by an aura of inherited wealth. But over the past two decades the bonds have been weakened by a surge in development that has reached frantic heights. The area is steadily becoming the new Zona Rosa, a distressing change for many a long-time resident.

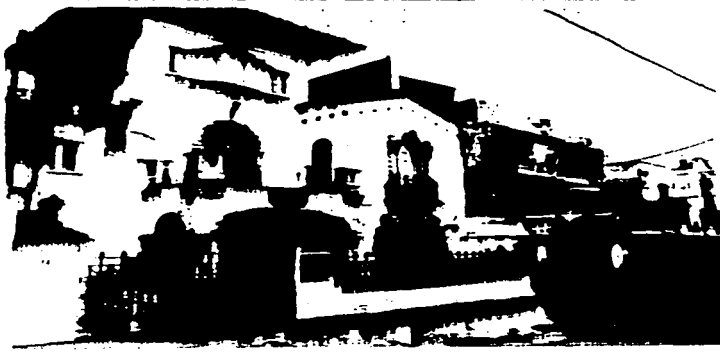
"It's terrible. The development has been terrible for Polanco," says Mercedes Gonzalez, a barber who has lived here since 1950. "There's too much traffic, and there have been many more assaults and robberies in the last three years."

Gonzalez also laments the decline of Polanco's residential atmosphere: "There used to be many families here — good families. But when the businesses came here in the 70s, the families began moving out. Now most people live in high-rise blocks, closed off to the outside world."

Despite the colonial style of its houses, Polanco was nothing but fields until the 1930s. These years saw an influx of well-to-do Spaniards fleeing the Franco regime and German and Polish Jews banking their escape from Hitler. Many built homes in this area, and a wave of Lebanese immigrants further spiced the ethnic mix. By 1945 the current grid of streets was complete.

### The Winds Of Change

**W**ith the arrival of department stores and the opening of the Polanco metro station in 1970, things started to change. Then came the first of the exclusive boutiques along Presidente Masaryk Street and the luxury hotels,



PHOTOS BY ANDREW PAXMAN  
The two faces of Polanco: a colonial house next-door to new development, top, and the monument to Abraham Lincoln in Lincoln Park, bottom.

effect of the quake on the Zona Rosa that precipitated the rise of Polanco as the city's premier shopping district. Marco Antonio Gil, editor of the magazine *De Polanco Para Polanco*, disagrees with this account.

"There was little commercial damage to the Zona Rosa, but businesses used the quake as a pretext for coming to Polanco. In fact the development here is more due to the fall of the Zona Rosa in business standards. The Insurgentes metro, built in

the early 70s, brought a lot of middle and lower class workers into the area, so stores began to cater to them."

By the mid-1980s, many large houses in Polanco were being put up for sale by families who could no longer afford to maintain them. As property values climbed into the stratosphere, some houses were knocked down to make way for apartment blocks, others became chic restaurants or centers for designer ware.

Writer and columnist Guadalupe Lozano explains that Polanco's boutique tradition is relatively young. In part because of huge import taxes that were levied until the late 70s and also because running one has become a status symbol for a growing number of upper-class divorced women, who find themselves "rich but bored."

## Looking After No. 1

Though all have played a role in the radical change of their neighborhood, many local shopowners are now committed to the preservation of Polanco. Two years ago, Nicole Lopez-Ostolaza formed the Masaryk Shopowners' Association, with the goals of keeping down the number of thefts and maintaining a touch of elitism in the area.

## Polanco is a block of colonias, bonded by an aura of inherited wealth.

So far success has been mixed. Masaryk's median has been replanted, but its irrigation system, installed by the *delegacion*, is failing to work. A security patrol has been hired, but it failed to prevent the heist of 300 million pesos' worth of Italian suits and office equipment from a Masaryk store last month.

For many residents, however, the biggest problem is the fight for parking space. Architect Enrique Gorodesky, editor of *Polanco* magazine, points out that some developers have been failing to fulfil parking space obligations, leaving such problems to new owners.

"These people are screwing things up — I hope they get screwed themselves. They're just concerned about making a big profit, not about putting anything into the area."

At present, one can scarcely walk two blocks down Masaryk — or the parallel avenue Horacio — without having to negotiate pausing workmen, piles of bricks, or stretches of wet cement. With millions of dollars of investment pouring into the area, there is every indication that it can look forward to a reputation equal to that of Fifth Avenue or Rodeo Drive.

It will just be a matter of finding a place to park the luxury convertible.

# BALCON citadino

Por  
LUIS  
ENRIQUE  
MARTINEZ

- \* No se construirán torres en San Ángel Inn
- \* Alvaró y Madero se superan honor en Polanco
- \* Obra del Presidente Salinas de Gortari por el DF

Simple y sencillamente no se ha concedido la licencia para la construcción de las proyectadas —y muy atacadas— torres comerciales que habrían de erigirse en la confluencia de Anillo Periférico con Felipe, en San Ángel Inn, perímetro de la Delegación Alvaro Obregón.

Al igual como ocurrió en Coyocacán que con el proyecto del Samm's en el Parque Centenario, vecinos, inversionistas y autoridades negocian un acuerdo que lleve a una concertación definitiva y a la tranquilidad vecinal.

Todo bien, pero lo cierto es que por ese camino se corroboran y larosamente derechos de terceros, es decir, de los propietarios de predios que se ven coartados por juntas vecinales que, bien o no, anteaayer Vicente Mays, presidente de la Cámara del Distrito Federal, son liderados por personajes perfectamente localizados y bien definidos intereses.

Alé la pena echar una repasadita a los hechos, concretamente se traen de cabeza a algunos vecinos de la Alvaro Obregón la que son las últimas estadísticas o censos, ocupa una de las tres más batidas delegaciones políticas del Distrito Federal, junto con Iztapalapa y la Gustavo A. Madero.

Desde febrero pasado, los vecinos de las colonias San Ángel Inn, Tacopac manifestaron su inquietud e inconformidad públicamente con la posible construcción de edificios y oficinas en predios que en el Boulevard Adolfo López Mateos, en Periférico, están León Felipe y Begonias; cabezas de manzana de Periférico, San Felipe y Jardín y Periférico esquina Jardín.

Desde esa fecha se han llevado a cabo reuniones entre autoridades, residentes e inversionistas, quienes se sujetaron a medio mostrados posibles anteproyectos. Desde esa fecha la delegación manifestó su posición de no otorgar ninguna licencia de construcción, esta en tanto no se obtuviera la opinión favorable de la representación vecinal de esas colonias.

Como se ve, se nos antoja algo de fondo en el asunto que, con un aplazo serenamente, nos llevaría a un final en que las verdaderas autoridades serían las juntas de vecinos. Entonces, ¿para qué un desarrollo político o un gobierno capitalino?

¡Jsted, lector, como propietario de un predio, casa o edificio, está sujeto siempre a la buena (o mala) disposición de sus vecinos: a que le permitan hacer de su patrimonio lo que a ellos les vaya en gana. Triste, ¿verdad?

## EN POLANCO, EL ZEDEC SE ADELANTO A SUS TIEMPOS

Fueron tres años de ardua labor los que se llevaron en la Delegación Miguel Hidalgo para hacer inamovible, durante los próximos 15 años, las características actuales de Polanco mediante el siguiente reglamento:

Frenar el proceso desordenado de cambio de uso de suelo; salvar el carácter de la arquitectura, las vialidades y los parques de Polanco; establecer un plan ordenado, claro y consistente con la realidad, que norme el proceso futuro a partir de decisiones transparentes y conocidas por los vecinos; comunicar a los inversionistas el potencial real de los predios para evitar presiones innecesarias e áreas baldías.

Por último —aquí lo más importante— formular, por primera vez en la historia de la ciudad, un mecanismo que permita por parte de las plusvalías del desarrollo inmobiliario se inviertan en la misma zona para mejorar servicios, vialidades, banquetas, parques y jardines.

Estos fueron los propósitos: detener el uso de suelo para hoteles; suspender las solicitudes de modificación de uso de suelo; obligar a los establecimientos a dotar de los cajones de estacionamiento necesarios, de acuerdo al reglamento; permitir la transformación de casas unifamiliares en duplex o triplex; limitar las alturas de los edificios en hasta 9 metros, y en otras zonas al interior a 18 metros, y en los predios periféricos de la colonia a 24 metros, y Rubén Darí entre 36 y 66 metros y la zona de Campos Eliseos frente al bosque hasta 36 metros.

Entre otros acuerdos se prohibirán la instalación de oficinas públicas y privadas al interior; prohibir los restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, bares, video-bares, entre otros que afecten los que restringen al máximo el uso de suelo de la zona de Polanco.

La batalla aquí la ganaron legalmente vecinos y autoridades, y no habrá recursos que permitan lo contrario. No es así el caso del resto de la capital federal en su superficie urbana, que espera una reglamentación para su redensificación, pero en tanto, ante la eventual negativa de una licencia para construcción, se quedan dos caminos:

El primero es acudir a la Coordinación de Planeación Urbana y Protección Ecológica donde se realizaron los debidos estudios del caso y después, ante otro posible negativa por inconformidad vecinal, demandar un amparo de la justicia para hacer uso y usufructo de su propiedad. Y ~~se acabó, vaya~~.

## CONTROL DE DESPERDICIO DE AGUA

A grandes males... La Delegación Alvaro Obregón decidió contratar los servicios de una empresa particular a fin de asesorar de la mejor manera los reportes que se presenten sobre fugas de agua que en esa zona metropolitana, una de las más densamente pobladas en la metrópoli, se dan con frecuencia debido a que existe un gran número de barrancas de diferentes longitudes y profundidades.

Este tipo de suelo propicia los desperfectos en la tubería de agua potable y esto mismo motiva un considerable aumento de reportes de fugas de agua que el personal delegacional no alcanza a reparar.

Y a propósito de delegaciones, es bueno saber que, por ejemplo,

# PRESENCIA

AÑO I

NÚMERO 2

10 DE MAYO, 1992

DISTRIBUCIÓN GRATUITA

Las Palmas  
Polanco

## ZEDEC ZIP Polanco en marcha

Zahia Trabulsi Sarmina



**Andy Warhol**  
Yves K. Jasson

El hombre que se transformó a sí mismo en arte

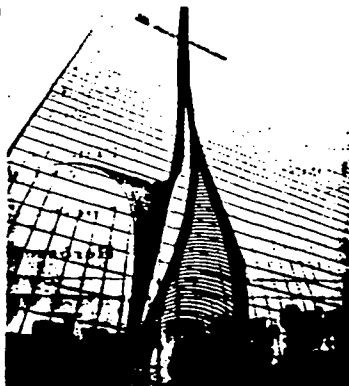
➤

Este programa establece importantes puntos en materia de construcción



Los acuerdos tendientes a crear Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC), obedecen a la voluntad de los habitantes de una comunidad para mejorar sus condiciones de vida y las de las zonas circunvecinas, distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de desarrollo urbano, mismo que no es posible frenar. Por tanto un convenio como ZEDEC Polanco, definirá también los servicios y actividades que en lo sucesivo desarrollará esta zona ya sean administrativas, turísticas, culturales, habitacionales o financieras.

ZEDEC Polanco (cuya vigencia durará 15 años), no sólo se ha centrado en lo



que a uso de suelo, vialidad o estacionamientos se refiere, también ha contemplado aspectos tan importantes como restricciones a la construcción en ciertas calles, a áreas libres y alturas máximas de construcción, así como a restaurantes con venta de bebidas alcohólicas.

En lo correspondiente a áreas libres de construcción, se ha establecido que para lograr la recarga de los mantos acuíferos, se deberá permitir la filtración del agua de lluvia al subsuelo, por lo que las futuras construcciones en la ZEDEC Polanco proporcionarán un porcentaje de la superficie del predio como área libre de construcción, preferentemente como área verde; en caso de utilizar pavimento, éste será permeable. Se podrá optar por la construcción de pozos de absorción para las superficies faltantes para cubrir el mínimo de área libre.

12 ➤

**COP**  
BIENES RAICES

520 9750  
540 7724

Administración;  
compra-venta de casas,  
edificios, terrenos, bodegas  
y locales comerciales



## ZEDEC POLANCO EN MARCHA

El porcentaje mínimo de área libre de construcción, se establecerá conforme a la siguiente tabla:

SUPERFICIE DEL PREDIO	PORCIENTO MÍNIMO DE ÁREA LIBRE
*hasta 500 m <sup>2</sup>	20
*de 501 a 2.500	25
*de 2.501 en adelante	30

Rubén Darío ha sido una de las calles más codiciadas de Polanco para establecer grandes condominios habitacionales que gozan al frente, de la exquisita vista del Bosque de Chapultepec. Teniendo en cuenta lo anterior, ZEDEC Polanco establece también una serie de restricciones a la construcción para predios con frente a esa calle el área mínima por vivienda será de 250 m<sup>2</sup> construidos; en terrenos menores a 500 m<sup>2</sup> de superficie, la altura máxima de construcción será de 9 m; para lotes cuya superficie varía entre 500 m<sup>2</sup> a 3,000 m<sup>2</sup> se podrá construir hasta 36 m de altura sobre el nivel de la banqueta, debiendo dejar libre de construcción, una superficie del 35%. La edificación

que se realice desde los 9 m y hasta 36 m de altura sobre el nivel de la banqueta, se deberá desarrollar solamente en el 35% del área permitida como desplante.

Los inmuebles mayores de 3,000 m<sup>2</sup> podrán desarrollar una altura de 66 m, debiendo dejar libre de construcción una superficie mínima del 40% del predio. La construcción que se realice desde los 9 m y hasta los 66 m de altura sobre el nivel de la banqueta, deberá desarrollarse solamente en el 35% de área permitida como desplante.

En lo futuro las construcciones deberán tener un área libre, preferentemente jardínada.

A partir de los 9 m de altura sobre el nivel de la banqueta, se deberá dejar una restricción de 5 m como mínimo en sus colindancias y 6 m al frente de Rubén Darío.

Los predios que tengan colindancia a las calles posteriores o laterales, deberán dejar 5 m libres de construcción a lo largo de estos frentes. En resumen, las restricciones para áreas libres de construcción y altura varían en Rubén Darío, quedando como se indica en la Tabla final.

Sobre restricciones a la construcción en otras zonas, ZEDEC Polanco señala que los predios con frente a Presidente Masaryk, entre las calles Ferrocarril de Cuernavaca y Mariano Escobedo, así como los lotes con frente a Emilio Castelar, entre Anatole France y Edgar A. Poe, respetarán una restricción de 3 m al frente para jardín. Los que estén en esquina deberán respetar la restricción en ambos frentes.

El área mínima de construcción de los predios frente a Campos Eliseos entre

Julio Verne y Moliere, deberá ser de 250 m<sup>2</sup> y se podrá construir hasta 36 m de altura sobre el nivel de banqueta exceptuando los predios ubicados en las esquinas de Campos Eliseos; éstos deberán dejar libre de construcción una superficie mínima del 35%.

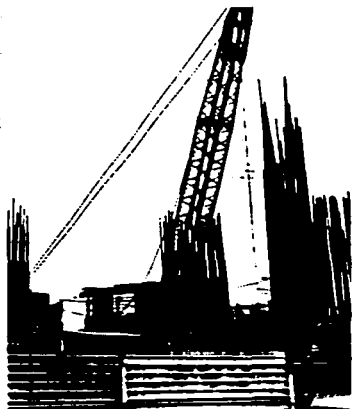
En Arquímedes se ha acordado que cuando la superficie sea mayor a 500 m<sup>2</sup>, podrá construirse hasta una altura de 18 m, debiendo dejar en la colindancia con la zona habitacional unifamiliar, 5 m de separación y ser utilizada como área jardínada.

Para los predios en esquina con Ejercito Nacional, Mariano Escobedo, Presidente Mazaryk, Arquímedes, Rubén Darío y Campos Eliseos el acceso será exclusivamente por el frente que da a estas avenidas, y se acondicionará un área de acumulación que evite el taponamiento sobre la calle de acuerdo a cada uso, pero nunca menor a tres autos grandes.

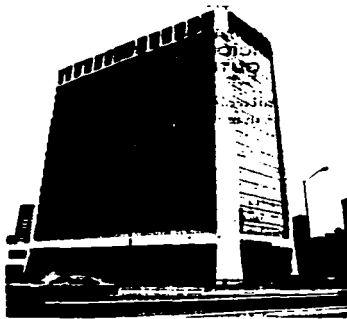
Los predios con frente a Anillo Periférico, deberán respetar una restricción de 10 m al frente para circulación vehicular de servicio y áreas de ascenso y descenso, evitando el estacionamiento en batería y entradas y salidas directas a Anillo Periférico.

Los beneficios y cargas de la ZEDEC Polanco se distribuirán en las colonias circunvecinas

En lo concerniente a la normatividad a que se sujetarán los restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, centros nocturnos, bares y videobares ZEDEC Polanco estipula que en las zonas donde se permiten los restaurantes con venta de bebidas alcohólicas (zona habitacional comercial de la Quinta Sección, zonas habitacional plurifamiliar comercial en planta baja, habitacional plurifamiliar oficinas-comercial en planta baja y de servicios turísticos), éstos se podrán instalar siempre y cuando sean parte integral de un proyecto



SUPERFICIE DE TERRENO	SUPERFICIE LIBRE DE CONSTRUCCION	ALTURA MAXIMA SOBRE EL NIVEL DE LA BANQUETA
*hasta 500 m <sup>2</sup>	20%	9 m
*más de 500 m <sup>2</sup> y hasta 3,000 m <sup>2</sup>	35%	36 m
*más de 3,000 m <sup>2</sup> y hasta 10,000 m <sup>2</sup>	45%	30 niveles



con más usos y no tenga acceso peatonal directo a la calle.

Los usos de suelo para restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, centros nocturnos, bares y videobares, quedarán prohibidos para todos los predios que se describen a continuación, excepto en el caso descrito en la relación del cuadro superior.

**PREDIOS CON FRENTE A:**

Ejército Nacional (parámetro sur)	de Arquímedes a Mariano Escobedo
Mariano Escobedo (parámetro sur poniente)	de Ejército Nacional a Campos Eliseos
Presidente Masaryk (ambos parámetros)	de Arquímedes a Mariano Escobedo
Horacio (ambos parámetros)	de Torcuato Tasso a Mariano Escobedo

**TRAMO:**

Sólo se podrán instalar centros nocturnos, bares y videobares que no tengan acceso peatonal directo

Es necesario mencionar que la información acerca de cualquier uso del suelo está contenida en la Tabla de Usos de Suelo del Programa Parcial de la ZEDEC Polanco. Si aún así, algún uso de suelo no se considera suficientemente especificado, se deberá solicitar el dictamen de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

Asimismo, para obtener información oficial acerca de los usos de suelo, alturas de las edificaciones y normas técnicas aplicables que condicionen el aprovechamiento de un predio o inmueble en la ZEDEC Polanco, en caso de adquirir, vender, rentar o iniciar un trámite de permiso o licencia, previamente se deberá solicitar la Constancia de Zonificación o el Certificado de Uso de Suelo en la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, a la Delegación o en las ventanillas de los Colegios de Arquitectos de México y de Ingenieros Civiles de México.

*the Manhattan Fitness Center*

Centro Integral de Acondicionamiento Físico

**AEROBICS • APARATOS  
BOUQUE  
FUENTE DE SALUD**

EXTRACTORES CERTIFICADOS POR IDEA

PROMOCIÓN EN ESTA QUINCENA

**2x1 EN LA INSCRIPCIÓN  
TRIMESTRAL**

EN LA PRESENTACIÓN DE ESTE ANUNCIO  
TE REGALAREMOS UN VIDEO

**INSCRIPCIONES ABIERTAS**

Calle 17 No. 3 Tecamachaco  
(Junto a la Panera)

202 6242  
202 6443

A SERVICIO DOMICILIO

**Santa Clara**  
DESDE 1924

AHORA DISFRUTE  
EN LA COMODIDAD DE SU HOGAR  
DE LOS PRODUCTOS LÁCTEOS  
DE LA MÁS ALTA CALIDAD EN MÉXICO

YOGHURTS  
HRLADOS  
PASTELÉS  
LECHE

- QUESO COTTAGE
- QUESO EDAM
- QUESO MANCHEGO
- QUESO PANELA
- QUESO OAXACA
- QUESO PORT-SALUT
- QUESO MORBIER

**LE HACEMOS SU PASTEL DE CUMPLEAÑOS**

LUIS G. URBINA 4 LOCS. 4.5 y 6  
**531 5963**

\*Empresa afiliada

El planificador urbano decide todo en la ciudad

## Las ZEDEC no promueven la inversión inmobiliaria: Campa

FRANCISCO MEJIA

La pregunta fue: ¿actualmente está surgiendo una ciudad elitista?

Seguro, el presidente de la Comisión de Uso de Suelo de la Asamblea de Representantes, Roberto Campa Cifrián, contestó que no.

En todo caso, afirmó, la creación de Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC) tiende a distribuir la inversión inmobiliaria, que actualmente florece en la Ciudad de México, a otros núcleos y no solamente a los favorecidos.

Sin embargo, la opinión de la oposición que tiene bancas en la ARDF, es contraria. Se está vendiendo la ciudad a los inversionistas y sólo unas cuantas zonas son las favorecidas, aseguran.

En materia de uso del suelo, tres son los aspectos que actualmente se discuten en la ciudad: ZEDEC, inversión inmobiliaria y el marco jurídico vigente. Sobre este último punto, Campa Cifrián establece que el actual está orientado a concepciones idealistas de la planeación de la ciudad.

Reitera: "el planificador urbano decide todo en la ciudad". Defiende el anteproyecto de Reglamento de Uso del Suelo que será aprobado en el próximo periodo de sesiones de la ARDF, y del cual fue uno de sus principales inspiradores: "ahí se reconoce que hay un conflicto urbano".

Define: "las formas de gobierno en la ciudad han cambiado". Se propicia una nueva modalidad donde los ciudadanos participan. "El Reglamento mantiene las facultades de administración del Programa de Desarrollo Urbano en manos de autoridades, pero antes deberá

someterlo a la aprobación de la asamblea".

El nuevo marco jurídico, con las modificaciones que tendrán que hacerse a la Ley de Desarrollo Urbano, obligará a las autoridades hacer públicas sus estrategias de coordinación metropolitana. Posiblemente, induce, la reforma política que se discute para el Distrito Federal traerá cambios en ese sentido.

Sobre la ZEDEC define: "éstos no promueven la inversión inmobiliaria: son un instrumento de desarrollo de las ciudades y se implantan en las zonas que han sido más agredidas por el capital inmobiliario". Pone el ejemplo de Polanco, donde se aprobó el primer ZEDEC y el uso del suelo mantenía una orientación disimboles. En ese sentido, la ZEDEC impone que se modifique la forma de vida de los habitantes, y con su aprobación, las inversiones se han ido a otras zonas.

Hoy en día vecinos, autoridades y representantes populares negocian otros 11 ZEDEC. Lomas de Chapultepec, Colonia Cuauhtémoc, Florida, Lomas de Tarango, San Ángel, Anzures, San Miguel Chapultepec, Irrigación, Actipan y Pedregal en su sección de Coyoacán.

En el primer caso ya se lograron acuerdos en ocho secciones de la misma y sólo se espera obtener la firma formal de Las Lomas, Lomas de Bezarés y Real de las Lomas; en el segundo de esos lugares continúa la discusión, puesto que la comunidad propuso adicionalmente un programa de vialidad y de comercio en vía pública. Sólo en Lomas de Tarango se ha visto frenar

la negociación, puesto que las partes no ceden; por un lado están los que piden un desarrollo inmobiliario en la zona, y por el otro, los que piden una zona de reserva ecológica en el lugar. Como trasfondo está la amenaza de que sean invadidos los predios que se encuentran en las barrancas en disputa.

Punto en conflicto

En San Ángel se ha presentado también un ambiente conflictivo, aunque según Campa Cifrián, ya se ha negociado un 80 por ciento de la ZEDEC. El punto que se debate es el de un predio de 40 mil metros cuadrados —que tuvo un costo de 12 millones de dólares— y cuyo propietario es el empresario Gutiérrez Cortina. En el mismo se prevé la construcción de 12 mil metros cuadrados para uso mixto y el resto para uso habitacional; la petición de los vecinos es que el total del predio se destine a este último rubro. En el conjunto habría dos torres de 20 pisos, lo que ocasionaría trastornos a la vialidad y vida de la zona.

Inevitablemente se toca el tema del Proyecto Alameda: "ha faltado concreción de los inversionistas", sostiene el presidente de la Comisión de Uso del Suelo. La ventaja de esa inversión inmobiliaria es la regeneración de la zona, como lo está siendo el Proyecto de Santa Fe, que ya va en su segunda etapa.

El de la Alameda lo califica como el primer proyecto de regeneración: de una zona decaída y como una etapa de estrategia urbana de la ciudad, "con lo que se recupera la confianza del capital inmobiliario".

Grandes empresarios acechan la zona

## Polanco, bajo presión comercial



*La exclusiva zona de Polanco es objeto de fuertes presiones comerciales de parte de poderosos empuños que pretenden cambiar el uso de suelo habitacional.*

- La superficie habitacional poco a poco pierde terreno
- Cadenas comerciales interesadas en el suelo

Por Juan Carlos VILLARRUEL

Pese a haber sido declarada desde enero de 1992 como Zona Especial de Desarrollo Controlado (Zedec), Polanco, en sus ocho secciones, aún padece problemas relativos a la construcción y remodelación de una serie de edificios y obras públicas.

El referido Zedec, vigente oficialmente desde el 15 de enero de 1992, fecha en que apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación, no ha logrado en sus ocho meses de existencia eliminar por completo el conflicto entre los habitantes que desean una vida apacible y los promotores que buscan ganancias inmobiliarias mediante el cambio de uso habitacional a corporativo.

Sin embargo, el Programa sí ha conseguido —mediante la prohibición expresa al respecto— eliminar las presiones que diversos grupos venían manifestando a partir de 1989 (cuando se inició la concertación con habitantes, autoridades y representantes populares) para cambiar los usos de suelo de la colonia, edificada

en 325 hectáreas de lo que era la Hacienda de los Morales.

A partir de que se inscribió el Programa de Rescate en el Programa Director de construcciones del DF, se abrió un plazo de cinco años en el que no se dará trámite a las solicitudes de modificación, inconformidades y transferencias de potencialidad.

A diferencia del Programa Parcial de Desarrollo para la Delegación Miguel Hidalgo firmado en 1987, según el cual los usos de suelo y otras consideraciones de construcción se podrían alterar, mediante ciertos mecanismos jurídico-administrativo, el actual Zedec prevé un lapso de 15 años antes de que se lleven a cabo modificaciones sustanciales en este sentido.

Ello no ha impedido, sin embargo, que diversos promotores de bienes raíces y aún dueños particulares de viviendas u oficinas, inicien una serie de obras que mantienen a la colonia en constante apariencia de "inconclusa", porque no se puede contar la libertad de nadie para construir o modificar sus propios inmuebles.



# Diseñan estrategias para atacar los problemas troncales de la MH

Manuel Cosme Ruiz

La inseguridad pública y las violaciones al uso del suelo, constituyen los principales problemas a atacar en la delegación Miguel Hidalgo y ante los cuales se han diseñado diversas estrategias.

De acuerdo a estadísticas delegacionales, el uso del suelo se divide en los siguientes porcentajes: 49.85 es habitacional; 21.37 se dedica a espacios abiertos y zonas verdes; 13.31 para equipamiento y servicios; 7.89 industrial; y 7.58 a usos mixtos.

En lo que se refiere al uso del suelo, diferentes zonas de esa demarcación han demandado que se respete su carácter residencial y no se de paso a la instalación de grandes comercios, edificios de oficinas y otros giros mercantiles, que solamente provocan molestias a los vecinos.

La primera colonia en donde el uso del suelo fue sistemáticamente violado es Polanco, en donde luego del terremoto de 1985 se convirtió en botín de constructoras de oficinas, grandes centros comerciales y de otros giros.

## POLANCO

Esto transformó el uso del suelo residencial en comercial y de servicios en algunas áreas; además, concurren factores como la recuperación económica nacional, que genera un nuevo flujo de inversiones aunado al atractivo que ofrece la delegación con su importante equipamiento e infraestructura.

El Consejo Delegacional de Desarrollo Urbano se reunió en varias ocasiones con vecinos de Polanco, a principios del sexenio, y las dos partes acordaron



A MEDIANO PLAZO se tendrán que ir las fábricas.

ron la formación una Zona Especial de Desarrollo Controlado con una vigencia de 15 años.

Una vez superado este problema, los constructores oficinistas y comerciantes pusieron sus ojos en las Lomas de Chapultepec, las cuales fueron subrepticamente pero constantemente invadidas por los primeros.

En zonas exclusivamente residenciales repentinamente se vieron aparecer en sus calles edificios de 10 pisos sin los estacionamientos integrados, lo cual atestaba las calles, rompía

con la privacidad y demandaba una mayor carga de servicios.

## ZEDEC PENDIENTE

Se puede decir que prácticamente toda esa parte de la delegación, compuesta de ocho colonias, fueron invadidas por un crecimiento vertiginoso de construcciones, no precisamente residenciales y que terminaron por crear el caos vehicular

Los vecinos manifestaron sus quejas, en un principio al candidato a diputado federal, Fernando Lerdo de Tejada, quien instó a las autoridades delegacionales a reunirse con los habitantes de esa importante zona económica.

Luego de muchas reuniones se acordó también denominar a las Lomas de Chapultepec como ZEDEC, con lo cual se prohíbe terminantemente la edificación de construcciones diferentes a las de uso residencial.

Además, en lo que se decidía el destino de la colonia ya no se permitió la instalación de diferentes usos del suelo y, ahora, los poseedores de oficinas corporativas, colegios y establecimientos comerciales tendrán que demostrar a la autoridad que llegaron antes de esta prohibición.

17 OCT. 1992

Sección

2/2

Pág.

Sin embargo, hasta el momento no se ha emitido en el Diario Oficial de la Federación el decreto que da lugar a las mencionadas zonas, ya que se pretenden tener un arreglo conjunto para las 3 colonias de esa región delegacional.

## VECINOS DELEGACIONALES

A últimas fechas, los que han levantado su grito de protesta son, precisamente, los vecinos aledaños a la delegación Miguel Hidalgo y que viven en la colonia San Miguel Chapultepec.

Como primera medida, los vecinos han colocado sobre las fachadas de sus casas un cartelón en fondo verde y con un círculo amarillo y letras negras se resalta: "No al cambio en el uso del suelo".

Los habitantes de esa colonia, ubicada a espaldas del metro Juanacatlán y frente a la Residencia Oficial de Los Pinos señalaron que en su territorio se han instalado desde hace seis años oficinas de dependencias, escuelas y hospitales, cuando todo mundo sabe que

ahí es una zona residencial.

Los vecinos de diferentes zonas de la delegación se han quejado de algunas construcciones grandes que se iniciaron en la presente gestión, pero dichas edificaciones contaban con derechos adquiridos de tiempo atrás.



SE DETUVO LA construcción de grandes edificios en zonas residenciales.

En este sentido se rechazó la autorización para construir 10 hoteles enormes en Polanco, lo cual hubiera acabado prácticamente, con esa zona y si se autorizó la construcción del Sierra México en Campos Eliseos fue porque ayudo a rehabilitar el parque de los Esposos y somará el doble de oficinas de estacionamiento que tenía contemplado.

Cabe destacar con las SEDEC y las adecuaciones que se hagan al Plan delegacional de Desarrollo Urbano los que construyan en Miguel Hidalgo contarán con normas y reglas de construcción más claras y transparentes pero también se mantendrá inalterable el uso del suelo.

## FABRICAS

En lo que se refiere a la zona fabril, hay la intención de la delegación de no sacar de un golpe a todas las factorías instaladas en ellas, en vista de que muchos de sus trabajadores son, a la vez, vecinos de la Miguel Hidalgo.

Algunas, como General Motors han decidido buscar otro lugar para levantar su planta armadora y la encontraron en Guanajuato.

Vecinos de la colonia Irrigación, en diferentes ocasiones, han protestado por que permanece en su zona la conocida fábrica de jabones y pasta de dientes, con quienes se han empezado a sostener reuniones para llegar a un acuerdo, pero los avances son demasiado lentos.

#### **IV. INTERPRETACION DE LA ZEDEC POLANCO**

Dentro de la Administración del Uso del Suelo se consideran las ZEDEC como instrumentos jurídicos de planeación específica local, por tanto en este apartado se mencionarán algunos de sus aspectos socio-políticos, urbanísticos y jurídico-administrativos, por considerarlos de mayor relevancia.

##### **1. INTERPRETACION SOCIO-POLITICA**

El programa de Administración del Uso del Suelo denominado ZEDEC Polanco, como ya se mencionó es el resultado de un proceso de planeación participativa en la que los vecinos organizados de la colonia, las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo y de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE, fueron los actores del proceso.

Cabe recordar que este proceso se generó como respuesta de la autoridad ante las innumerables quejas y la oposición organizada de los vecinos contra las modificaciones de uso del suelo, estipulado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano delegacional vigente desde 1987.

En un principio la molestia vecinal por el cambio de uso del suelo en su colonia, se canalizó directamente a las autoridades delegacionales, sin embargo, al analizar las modificaciones al Plan Parcial, la oposición se centró en contra de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE, a cargo del Arq. Jorge Gamboa de Buen, toda vez que es el organismo con atribuciones para autorizar las modificaciones a los Planes Parciales Delegacionales.

Por lo ya expresado se puede considerar que los instrumentos urbanísticos denominados ZEDEC representan una respuesta política de las autoridades del gobierno capitalino, para detener las muestras de inconformidad y enojo que crecían rápidamente y que alcanzaron en muchas ocasiones las páginas de los diarios capitalinos, haciendo patente la oposición a las modificaciones autorizadas.

Entre los rasgos característicos de esta experiencia de planeación territorial participativa, lo podemos afirmar como un logro vecinal y de consenso con las autoridades locales y centrales, destacando la poca o casi nula participación partidista, tanto para la iniciativa como para la organización de la comunidad de Polanco, respecto a su demanda para que fuera catalogada su colonia como Zona Especial de Desarrollo Controlado y convencer a las autoridades de la CGRUPE para evitar futuros cambios de uso del suelo y alteración en la intensidad y densidades de las construcciones en Polanco.

Lo anterior se puede comprobar al revisar el texto del acuerdo publicado en el Diario Oficial del día miércoles 15 de enero de 1992, en el segundo apartado del acuerdo claramente observamos como las autoridades de la CGRUPE renuncian a diversos elementos reglamentados e instrumentales que permitían modificaciones al Plan Parcial versión 1987, tales como: la supresión de la aplicación del artículo 28 del Reglamento de Zonificación; la no aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad; así como la no aplicación de los acuerdos de incremento a la densidad de vivienda, ni el incremento a intensidades de construcción.

Si se buscara una explicación a esta renuncia de atribuciones sin temor a equivocarnos podemos aseverar que ésto fue un logro de los vecinos organizados, así como todo el proceso de revisión del Plan Parcial Delegacional de 1987 y la decidida participación para que se elaborara y aprobara la ZEDEC para las cinco secciones de Polanco, obteniendo el Acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado, integrado en un plano, una tabla de usos del suelo y por el conjunto de normas complementarias, que se verán a detalle en el próximo apartado.

## **2. INTERPRETACION JURIDICO-ADMINISTRATIVA**

Desde el punto de vista jurídico-administrativo los documentos que contienen las normas complementarias, así como el plano y la tabla de usos del suelo, son los instrumentos que establecen las bases generales para la aplicación de la zonificación secundaria de los predios y edificaciones que se encuentran dentro de la zona decretada como especial se desarrollo controlado.

Determina también las modalidades para aprovechamiento del uso del suelo y el tratamiento que se dió a los usos catalogados como "tolerados".

A continuación se mencionarán las normas complementarias y restricciones que rigen a los bienes inmuebles en el territorio de Polanco, y que se encuentran plenamente especificados y explicados en el cuerpo del acuerdo del 15 de enero de 1992, conteniendo las correcciones respectivas conforme a las aclaraciones publicadas en el Diario Oficial del 10 de marzo de 1992.

- Licencia de Uso del Suelo
- Sistema de Transferencia de Potencialidad
- Sistema de Incremento a número de vivienda e intensidades
- Fusión de Predios
- Estacionamientos
- Subdivisión de vivienda unifamiliar
- Edificaciones existentes
- Restricciones a la construcción para predios con frente a Campos Eliseos entre Julio Verne y Moliere
- Restricciones a la construcción para predios con frente a Rubén Darío
- Restricciones sobre Arquimedes
- Restricciones a la construcción para diversas zonas
- Areas libres de construcción
- Restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas, centros nocturnos, bares y videobares
- Constancia de Zonificación
- Usos del Suelo no Especificados
- Usos Tolerados

## **2.1 LICENCIA DE USO DEL SUELO**

Esta licencia deberá tramitarse en forma previa a la licencia de construcción y la requerirán únicamente las edificaciones y aprovechamientos de predios señalados en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para los usos del suelo autorizados en el Programa de la ZEDEC Polanco.

Artículo 28 del Reglamento de Zonificación: De conformidad con lo establecido por el Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, el artículo 28 de este ordenamiento no es aplicable al inmueble localizado en la ZEDEC Polanco por ser una declaratoria específica.

## **2.2 SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD**

En la zona de Polanco no se aplicará el acuerdo del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo del Centro Histórico de la Ciudad. Acuerdo 028 y circular 1 (1) 88 del 29 de junio de 1988, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 19 de julio de 1988.

## **2.3. SISTEMA DE INCREMENTO A NUMERO DE VIVIENDAS E INTENSIDADES**

Dentro del perímetro de la ZEDEC Polanco, no se autoriza la aplicación de los acuerdos de incremento a la vivienda de interés social, de tipo medio y residencial, de fecha 1 de junio de 1987 y 6 de diciembre de 1989 respectivamente, ambos publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 16 de julio de 1987 y 21 de diciembre de 1989, ni el incremento a intensidades de construcción.

Los predios señalados con zonificación ES (equipamiento de servicios, administración, salud, educación y culturas), SU (Subcentro Urbano): serán asimilados de acuerdo a la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, versión 1987, la intensidad de construcción quedará de acuerdo a lo que señala el plano de usos del suelo de la ZEDEC Polanco.

## **2.4. FUSION DE PREDIOS**

Fusión: es la unión en uno sólo, de dos o más predios colindantes para los predios comprendidos, dentro de la ZEDEC Polanco, cuando la fusión involucre terreno de diferentes usos del suelo permitidos, éstos se mantendrán vigentes para cada una de las partes originales fusionadas, de conformidad con la lotificación del Plano de Usos del Suelo para la ZEDEC Polanco, cuando la fusión involucre lotes de diferentes alturas de construcción permitidas, se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios fusionados, de conformidad con el plano de altura de las edificaciones autorizadas para la ZEDEC Polanco, se exceptúa lo anterior, a los lotes con frente a Rubén Darío.

## 2.5 ESTACIONAMIENTOS

Con el propósito de minimizar los problemas de estacionamiento en la zona de Polanco y para dar cumplimiento al artículo 80 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en la zona de Polanco se deben cumplir con los requerimientos que más adelante se detallan, debiéndose localizar en el predio que se origina, para los usos no comprendidos se aplica lo que señala el Reglamento de Construcciones vigente. La proporción de cajones de estacionamiento para vehículos chicos y grandes será de 40% y 60% respectivamente, la proporción de cajones para minusválidos se sujeta a lo señalado en el artículo 80, fracción IX del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

### TIPO DE EDIFICACION

### NUMERO REQUERIDO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

Habitacional vivienda mayor de 150 m2.	2 por vivienda
Construido hasta 200 m2.	2 por vivienda
Más de 200 m2.	3 por vivienda
Habitacional Plurifamiliar hasta 200 M2.	2 por vivienda
Más de 200 M2. y hasta 250 m2.	3 por vivienda
Más de 250 M2.	4 por vivienda
Administración Privada, venta de artículos	1 por casa 27.5 m2. de construcción
Venta de artículos en general	1 por cada 30 m2.de construcción
Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	1 por cada 15 m2. de construcción
Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	1 por cada 7.5 m2. de construcción

Nota: Se exceptúan de estos requerimientos a las viviendas en renta que se constituyan en Régimen de Condominio.

## 2.6. SUBDIVISION DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR

Para las viviendas construidas y ubicadas en zona habitacional, se permitirá la subdivisión interior de las viviendas actuales en departamentos con un mínimo de 150 m2. de superficie, cada uno sin indivisos excepto para la zona comprendida entre Presidente Mazarik, Spencer, Rubén Darío y Arquímedes en donde la superficie mínima por vivienda debe ser de 200 m2. Lo anterior siempre y cuando se respete en lo esencial la estructura básica de la construcción existente y cumpla con los cajones de estacionamientos, se permite la ampliación de construcción, en un máximo de 15% de la superficie original.

## **2.7. RESPETO A LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

Dentro del perímetro de la ZEDEC Polanco, para las zonas señaladas con una restricción de altura hasta 9 metros, se podrá optar por los usos de acuerdo a lo que les permite la tabla de usos del suelo autorizada para la ZEDEC Polanco, siempre y cuando respete las estructuras básicas del inmueble y cumpla con los cajones de estacionamiento que solicita el Programa de la ZEDEC, cuando alguna de estas construcciones de usos habitacionales sea demolida sin autorización, la nueva edificación solamente podrá ser habitacional con una superficie igual a la anterior, esta sanción deberá quedar inscrita en el plano oficial de la ZEDEC Polanco.

## **2.8. RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCION PARA PREDIOS CON FRENTE A CAMPOS ELISEOS ENTRE JULIO VERNE Y MOLIERE**

El área mínima por vivienda será de 250 m<sup>2</sup>. construidos. Se podrá construir hasta 36 metros de altura sobre el nivel de banqueta excepto el predio ubicado en la esquina de Campos Eliseos y Calderón de la Barca y cuya altura será la indicada en plano. Estos predios deberán dejar libre de construcción una superficie mínima de 35% del predio. A partir del nivel de 9 metros de altura se deberá dejar el 15% de altura total como restricción en la colindancia norte.

## **2.9. RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCION PARA PREDIOS CON FRENTE A RUBEN DARIO**

El área mínima por vivienda será de 250 m<sup>2</sup>. construidos, sin considerar indivisos.

Superficie del Terreno	Superficie Libre de Construcción	Altura máxima sobre el nivel de banqueta
hasta 500 m <sup>2</sup> .	20%	9 m.
más de 500 m <sup>2</sup> . y hasta 3000 m <sup>2</sup>	35%	36 m.
más de 3,000 m <sup>3</sup> . y hasta 10,000 m <sup>2</sup> .	40%	66 m.
de más de 10,000 m <sup>2</sup> .	45%	30 niveles

La superficie de construcción por desarrollar a partir de los 9 metros de altura o tres niveles sobre el nivel de banqueta, será el equivalente del 35% del área del predio.

En zona habitacional plurifamiliar para predios mayores de 10,000 m<sup>2</sup>. de superficie, donde se pueden construir 30 niveles de altura, podrán establecerse suites corporativas de servicio a ejecutivos como parte del uso complementario a la vivienda, bajo previa aprobación del Departamento del Distrito Federal, y hasta un máximo de 12,000 m<sup>2</sup>. y 12 niveles de altura.

Los predios que tengan colindancias a otras calles, deberán dejar 5 metros libres de construcción como área jardinada a lo largo de estos frentes, pudiendo construir a partir de esta restricción una franja de 3 mts. hasta una altura de 9 metros, en los siguientes 3 metros hasta una altura de 18 metros; en los siguientes 3 metros hasta una altura de 27 metros y partir de estos 14 metros se podrá construir la altura máxima permitida.

Los predios con colidancias a otros predios, deberán dejar una restricción de 5 metros como mínimo a partir de 9 metros de altura o 3 niveles. Cuando tengan construidas edificaciones ciegas al límite del terreno, se podrá construir en forma colindante sin respetar esta restricción todos los desarrollos.

Para fusiones el predio deberá contar con un frente mínimo de 40 metros.

Deberá tener su acceso exclusivamente por Rubén Darío, sobre calles adyacentes, se permitirán accesos sólo si son de servicio y/o emergencia.

## **2.10 RESTRICCIONES SOBRE ARQUIMEDES**

Los predios cuya superficie sea mayor a 500 m<sup>2</sup>. podrán construir hasta la altura de 36 metros o 12 niveles señalada en la zonificación, debiendo dejar en la colindancia oriente o poniente, cuando coincida con vivienda unifamiliar 5 metros de separación para ser utilizada como área jardinada.

## **2.11 RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCION PARA DIVERSAS ZONAS**

Los predios de usos habitacional-vivienda mayor a 150 m<sup>2</sup>. construidos, ubicados en las zonas delimitadas por: a) Ejército Nacional, Arquímedes, Moliere, Campos Eliseos; b) Masarik, Rubén Darío, Arquímedes y Spencer, deberán respetar una restricción de 3 metros al frente para jardín. Los predios en esquina deberán respetar la restricción en ambos frentes.

En la zona comprendida entre Horacio, Moliere, Masarik, Esopo y Ferrocarril de Cuernavaca, deberán respetar una restricción de 4 metros, al frente para jardín y 3 metros, 2/3 del fondo en una colindancia lateral. Los predios en esquina deberán respetar los 4 metros, en ambos frentes únicamente.

Los predios con frente a Anillo Periférico, deberán respetar una restricción de 10 metros, al frente para circulación vehicular de servicios y áreas de ascenso y descenso, evitando el estacionamiento en batería y entradas y salidas directas al Anillo Periférico.



Los predios con frente a Presidente Masarik, en el tramo de Plinio a Spencer, ambos paramentos, se deberá respetar una restricción de construcción de 3 metros, al frente como área jardinada.

Las restricciones especificadas dentro de este Programa serán las únicas vigentes para la ZEDEC Polanco, por lo que se anulan todos los acuerdos y disposiciones anteriores. Las áreas de restricción para jardines en usos no habitacionales no podrán usarse para estacionamiento.

Los predios que no estén comprendidos en las áreas descritas, estarán libres de las restricciones anteriores.

Para los predios colindantes a las líneas del Sistema de Transporte Colectivo (METRO), deberán solicitar las restricciones que procedan en virtud de cada proyecto ante la Comisión de Vialidad y Transporte Urbano (COVITUR), para su aprobación.

Para los predios en esquina con Ejército Nacional, Mariano Escobedo, Presidente Masarik, Arquímedes, Rubén Darío y Campos Eliseos, deberán proporcionar su acceso exclusivamente por el frente que da a estas avenidas, así como proveer de un área de acumulación que evite el tapotamiento sobre la calle, de acuerdo a cada uso, pero nunca menor a tres autos grandes.

## **2.12. AREAS LIBRES DE CONSTRUCCION**

Para lograr la recarga de los mantos acuíferos, se deberá permitir la filtración del agua de lluvia al subsuelo, por lo que las futuras construcciones en la ZEDEC Polanco, proporcionarán un porcentaje de la superficie del predio como área libre de construcción, preferentemente como área verde; en caso de utilizar pavimento éste será permeable.

Cuando se proponga estacionamiento por debajo del nivel de banqueta bajo esta área libre, éste se podrá utilizar, siempre y cuando el agua de lluvia captada en el área libre, se canalice a un pozo de absorción o algún otro sistema alternativo que autorice la Dirección Generación de Construcción y Operación Hidráulica (DGCOH).

El porcentaje mínimo de área libre de construcción se establecerá conforme a la siguiente tabla:

<b>Zonificación Secundaria</b>	<b>Superficie del Predio</b>	<b>Area Libre Mínima (%)</b>
Habitacional con vivienda mayor a 150 m2. construidos	Cualquier superficie	35
Todas las demás zonas secundarias	hasta 500 m2.	20
	más de 500 m2. hasta 2,500 m2.	25
	más de 2,500 m2.	30

### **2.13. ALTURAS**

Las alturas máximas de construcción serán las indicadas en el Plano de Usos del Suelo de la ZEDEC Polanco. Se excluyen de esta limitación los techos inclinados con un máximo de 30 grados donde la altura máxima se considerará hasta el lecho bajo de la losa, a las instalaciones, cubos de elevadores y escaleras o equipos de servicios autorizados.

### **2.14. RESTAURANTES CON Y SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS, CENTROS NOCTURNOS, BARES Y VIDEOBARES**

En la avenida Presidente Masarik en el tramo de Arquímedes a la calle de Plinio en ambos paramentos, los restaurantes que se ubiquen deberán dar los cajones de estacionamiento en el mismo predios y/o máximo se podrán localizar en el predio contiguo.

Los restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas, Centros Nocturnos, Bares y Videobares, están permitidos en aquellas Zonas Secundarias que señala la Tabla de Usos del Suelo de la ZEDEC Polanco. Sin embargo, los restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas que se pretendan instalar en la zona habitacional comercial de la quinta sección; en las zonas habitacional plurifamiliar comercial en planta baja; habitacional plurifamiliar oficinas-comercial en planta baja; y de servicios turísticos, sólo lo podrán hacer, si forma parte integral de un proyecto con más usos y su acceso sea el mismo del conjunto y no tengan acceso peatonal directo de la calle.

Se exceptúan de lo anterior a los predios que tengan frente a Ejército Nacional y Mariano Escobedo, en donde se permitirá su instalación individual con acceso directo de la calle.

### **2.15 LA CONSTANCIA DE ZONIFICACION**

En caso de adquirir, vender, rentar un inmueble o iniciar un trámite de permiso o licencia en la ZEDEC Polanco, previamente se deberá obtener la Constancia o el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, la información oficial acerca de los usos del suelo, alturas de edificaciones y normas técnicas aplicables que condicionen el aprovechamiento de un predio o inmueble, en las oficinas del Registro del Plan (Programa) Director.

### **2.16. USOS DEL SUELO NO ESPECIFICADOS**

Para obtener información acerca de cualquier uso del suelo que no se considere suficientemente especificado en la Tabla de Usos del Suelo del Programa de la ZEDEC Polanco, se deberá solicitar el dictamen de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.

## 2.17. USOS TOLERADOS

El Programa de la ZEDEC Polanco 1991, revisará si los usos tolerados actuales fueron o no permitidos conforme a algún Plan o Programa anterior, o a través del mecanismo de modificación o inconformidad; o si se justifica por derechos legalmente adquiridos, quedando sujetos a una acción posterior de verificación y en su caso de regularización. Para lo cual se establece un mecanismo de participación en el seno de la Delegación donde en forma conjunta autoridades del Departamento del Distrito Federal, Junta de Vecinos y propietarios determinarán los requerimientos y procedimientos para dictaminar las acciones correspondientes.

Las normas complementarias descritas y la consulta al plano y la tabla de usos del suelo, son los elementos que permiten determinar cual es el aprovechamiento que se podrá dar a un predio en particular, dentro del perímetro de Polanco.

En el plano de usos del suelo se especifica cada uso del suelo por un color y para los predios que por su tamaño y ubicación o porque en ellos existía ya de facto, algunos equipamientos urbanos, sobre el predio aparecen con una abreviatura si los usos corresponderán a los de un subcentro urbano o a los de equipamiento de servicios, asimismo aparecen números en cada manzana que señalan la altura máxima que podrá tener a partir del nivel de banqueta.

Por ejemplo, el número 18 significa que podrán construir hasta 18 mts. de altura; para los predios clasificados como Subcentro Urbano SU, ó Equipamiento de Servicios ES, aparece en el predio un número seguido de las letras V.A.T. (veces el área de terreno), por ejemplo, en ES 3.5 V.A.T., significa que se podrá construir 3.5 veces el área del predio, es decir, si el predio es de 1,000 m2. se podrá tener 3,500 m2. de construcción.

Es importante señalar que comparativamente con la tabla de usos del suelo del Programa Parcial delegacional versión 1987<sup>15</sup>, esta tabla elimina los usos "condicionados", es más sencilla y la clasificación de los usos mucho más selectiva dejando muy claro el uso que se puede dar a cualquier predio en Polanco, asimismo se considera que es más sencilla de leer y de comprender que la del Programa Parcial Delegacional de 1987.

La aplicación de la ZEDEC Polanco corresponde en primera instancia a las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo, ingresadas a través de la Ventanilla Única y resueltas en principio por la Subdirección de Licencias de Construcción, Uso del Suelo y Anuncios y sancionadas por el Subdelegado de Obras y Servicios y en materia de funcionamiento por la Subdirección de Licencias de Funcionamiento de la Subdelegación Jurídica y de Gobierno.

En el caso de los trámites realizados por medio de las Ventanillas de los Colegios de Arquitectos e Ingenieros dependientes de la CGRUPE, resueltas por los encargados de los colegios y sancionadas por el Director General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

---

<sup>15</sup> Ver Programa Parcial Delegacional versión 1987.

### **3. INTERPRETACION URBANISTICA**

También es importante explicar a nivel esquemático, cuál es el propósito desde el punto de vista urbanístico de este Programa de Desarrollo Urbano para la Administración de Uso del Suelo y cuál es la estructura urbana general que propone para esta importante zona de la ciudad. En él también es claro el logro de los vecinos por preservar el uso habitacional y en particular el uso habitacional de baja densidad. Así como consolidar otras zonas a través de un proceso ordenado y controlado.

Esta interpretación se llevará a cabo explicando los planteamientos técnico urbanísticos para cada una de las secciones que conforman Polanco, en el plano que se muestra a continuación, se enfatizan los propósitos del programa ZEDEC, cada una se encuentra representada en el plano por un color, lo que facilita su identificación y la ubicación territorial exacta:

- Consolidar la zona habitacional-plurifamiliar (verde agua).- Principalmente en la primera, segunda y quinta sección de Polanco.

- Preservar el uso habitacional de baja densidad (rosa).- En la segunda, tercera, cuarta y parte de la quinta sección de Polanco

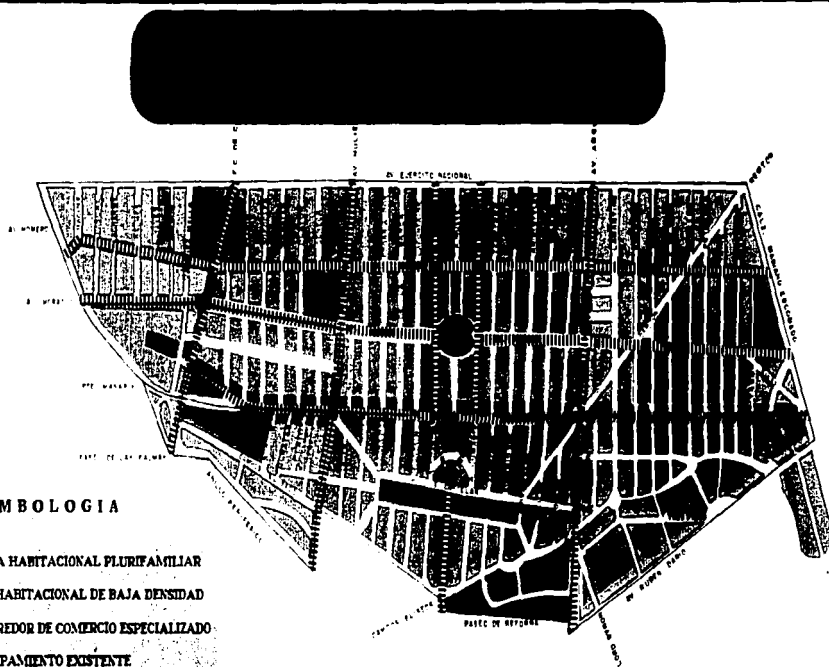
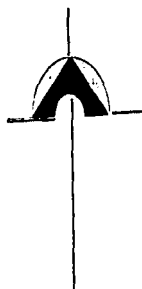
- Consolidar el corredor de comercio especializado (rojo).- Únicamente en avenida Presidente Masarik.

- Consolidar el equipamiento existente (azul).- El Conservatorio Nacional de Música, Pabellón Polanco, el antiguo predio del Instituto Patria, Liverpool, Plaza Polanco, las iglesias de San Ignacio y San Agustín, la Ex-Hacienda de los Morales, principalmente, ubicados dentro de las secciones primera, segunda, tercera y quinta sección de Polanco.

- Consolidar la zona turístico-hotelera (amarillo).- La zona hotelera de Campos Eliseos ubicada entre la tercera y la cuarta sección de Polanco, fundamentalmente en esta última.

Este plano de ordenamiento urbano propuesto para Polanco, demuestra la voluntad de los habitantes de la colonia para que su territorio se consolide, se preserve y en lo posible se mejore.

## **PLANO DE ORDENAMIENTO URBANO PROPUESTO PARA POLANCO**



### SIMBOLOGIA

- CONSOLIDAR ZONA HABITACIONAL PLURIFAMILIAR
- PRESEVAR USO HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD
- CONSOLIDAR CORREDOR DE COMERCIO ESPECIALIZADO
- CONSOLIDAR EQUIPAMIENTO EXISTENTE
- CONSOLIDAR ZONA TURISTICO-HOTELERIA
- ESTRUCTURA VIAL PRIMARIA

## **V. CARACTERISTICAS DE LA ZEDEC POLANCO POR SECCION**

A continuación presentaremos las características generales de cada una de las cinco secciones que conforman la colonia Polanco, de acuerdo al plano aprobado para la ZEDEC de esa colonia.

### **1. PRIMERA SECCION DE POLANCO**

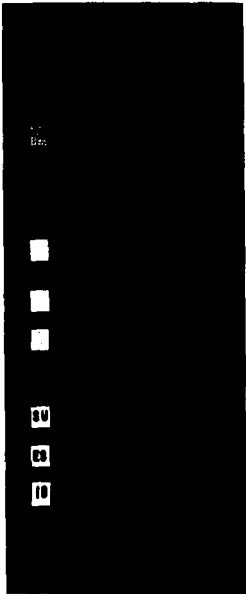
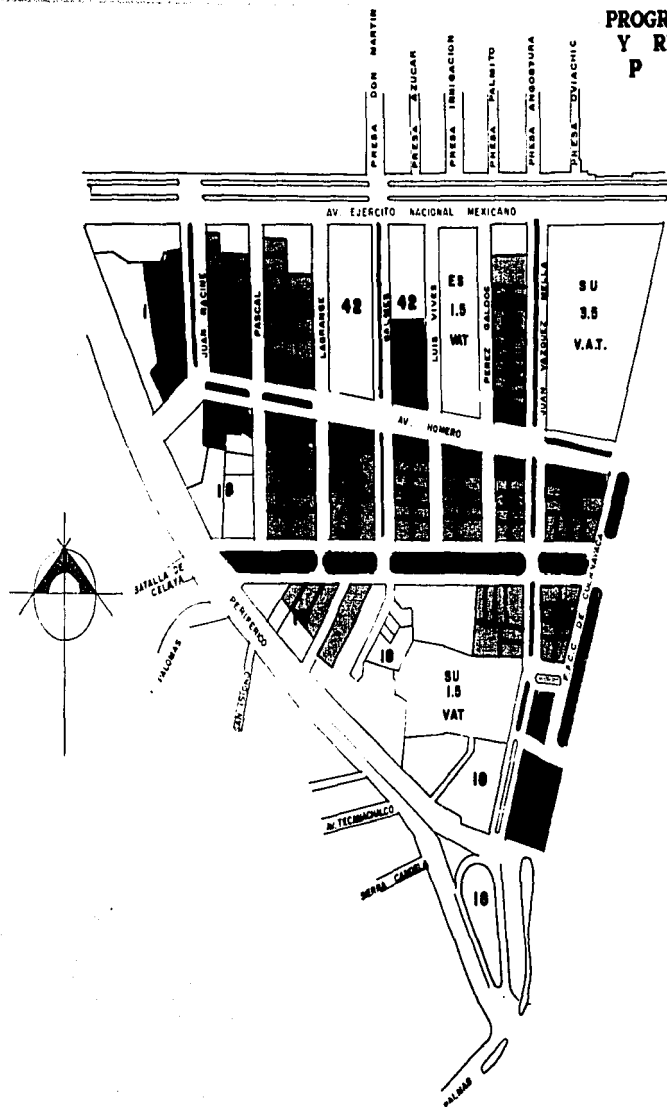
La primera sección está delimitada por el Periférico al subponente, Av. Ejército Nacional al norte y Ferrocarril de Cuernavaca al oriente. (ver plano de la primera sección).

- Esta sección se caracteriza por la propuesta para consolidar el uso habitacional plurifamiliar con una altura máxima de 18 metros.
- Consolida también dos manzanas en las que se puede optar por el uso habitacional plurifamiliar o de oficinas permitiendo el uso comercial en la planta baja y una altura de construcción, de 42 metros, sobre el nivel de banqueta.
- En esta sección se ubican la manzana en la que funciona actualmente la Cruz Roja Mexicana, la manzana en la que funciona actualmente el centro comercial Polanco y el predio en el que se ubica el complejo restaurantero de la Hacienda de los Morales.
- En su perímetro los frentes al Periférico se pueden seleccionar entre el uso habitacional plurifamiliar y el de oficinas.
- En los terrenos con frente a Ejército Nacional se podrá escoger también entre el uso plurifamiliar y de oficinas permitiéndose el uso comercial en planta baja.
- Al interior de esta sección, sobre la Av. Homero se permite el uso comercial en la planta baja en los edificios plurifamiliares.

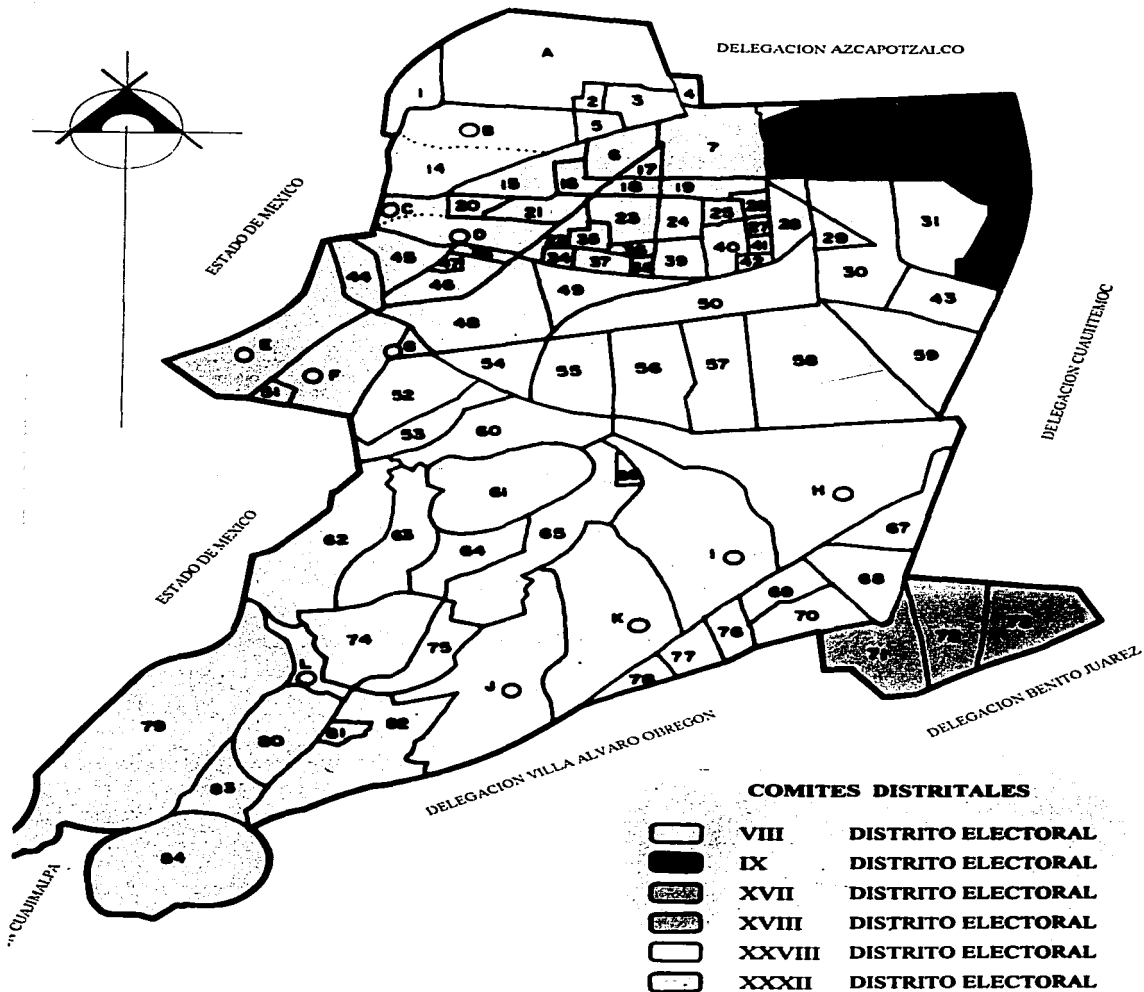
**PLANO TERRITORIAL DE LA PRIMERA SECCION  
DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO, ZEDEC POLANCO**



**PROGRAMA DE MEJORAMIENTO  
Y RESCATE DE LA ZEDEC  
P O L A N C O**



# DELEGACION MIGUEL HIDALGO



# DIVISION DE COLONIAS



- 1 - San Lorenzo Tlaltenango
- 2 - Ignacio Manuel Altamirano
- 3 - San Diego Ocoyoacac
- 4 - Angel Zimbron
- 5 - Huichapan
- 6 - Torre Blanca
- 7 - Tacuba
- 8 - Popotla
- 9 - Nextitla
- 10 - Plutarco Elias Calles
- 11 - Santo Tomas
- 12 - Un Hogar para Nosotros
- 13 - Agricultura
- 14 - Argentina Poniente
- 15 - Argentina Antigua
- 16 - Ampliación Torre Blanca
- 17 - Legaria
- 18 - Ventura Pérez de Alba
- 19 - San Juanico
- 20 - San Joaquín
- 21 - México Nuevo
- 22 - Deportiva Pensil
- 23 - Pensil Norte
- 24 - Reforma Pensil
- 25 - Ahuehuetes Anáhuac
- 26 - Peralitos
- 27 - Lago Norte
- 28 - Los Manzanos
- 29 - Mariano Escobedo
- 30 - Anáhuac I Sección
- 31 - Anáhuac II Sección
- 32 - Tlaxpana
- 33 - 10 de Abril
- 34 - Fco. I Madero
- 35 - 5 de Mayo
- 36 - Pensil Sur
- 37 - Popo
- 38 - Ampliación Popo
- 39 - Cusuhémoc Pensil
- 40 - Modelo Pensil
- 41 - Lago Sur
- 42 - Dos Lagos
- 43 - Verónica Anzures
- 44 - Periodista
- 45 - Lomas de Sotelo
- 46 - Loma Hermosa
- 47 - Unidad Tata Lazaro
- 48 - Irrigación
- 49 - Ampliación Granada
- 50 - Granada
- 51 - Manuel Avila Camacho
- 52 - Residencia Militar
- 53 - Reforma Social
- 54 - Polanco I Sección
- 55 - Polanco II Sección
- 56 - Polanco III Sección
- 57 - Polanco IV Sección
- 58 - Polanco V Sección
- 59 - Anzures
- 60 - Lomas de Chapultepec III Sección
- 61 - Lomas de Chapultepec V Sección
- 62 - Lomas de Chapultepec VIII Sección
- 63 - Lomas de Chapultepec II Sección
- 64 - Lomas de Chapultepec VI Sección
- 65 - Lomas de Chapultepec IV Sección
- 66 - Molino del Rey
- 67 - San Miguel Chapultepec II Sección
- 68 - San Miguel Chapultepec I Sección
- 69 - Ampliación Daniel Garza
- 70 - Observatorio
- 71 - Tacubaya
- 72 - Escandón I Sección
- 73 - Escandón II Sección
- 74 - Lomas de Chapultepec I Sección
- 75 - Lomas de Chapultepec VII Sección
- 76 - Daniel Garza
- 77 - América
- 78 - 16 de Septiembre
- 79 - Bosques de las Lomas
- 80 - Lomas Reformas
- 81 - Plan de Barrancas
- 82 - Lomas Altas
- 83 - Real de las Lomas
- 84 - Lomas de Bezares
- A - Refinería de Azcapotzalco
- B - Panteón Español
- C - Panteón Sectorum
- D - Panteón Frances
- E - Campo Militar
- F - Hipódromo de las Americas
- G - Secretaría de la Defensa Nacional
- H - Bosque de Chapultepec I Sección
- I - Bosque de Chapultepec II Sección
- J - Bosque de Chapultepec III Sección
- K - Panteón Dolores
- L - Barranca Zona Federal

#### 4. ESTRUCTURA URBANA DE LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO

El concepto de estructura urbana surge de la necesidad de simplificar las múltiples partes y complejas relaciones que componen la ciudad para la más fácil comprensión de la misma.<sup>65</sup> Esta se ha reducido a cinco grandes componentes que son:

a) Las actividades de la población, que es la síntesis de todas las diversas acciones que los habitantes realizan en una ciudad.

b) Los espacios adaptados, que son todos aquéllos espacios en donde se realizan las actividades de la población y pueden ser abiertos o cerrados.

c) Las redes que se pueden definir como el conjunto de instalaciones que abastecen los edificios y actividades y desalojan desechos.

d) La comunicación, o sea, los medios que utiliza la población para desplazarse dentro de la ciudad y son la vialidad y el transporte.

e) Accesibilidad, que es la capacidad de aproximación entre los elementos mencionados.

En resumen, las actividades que realiza la población (habitar, trabajar, comerciar, etc.) se llevan a cabo en espacios adaptados para cada tipo de actividad (vivienda, fábricas, comercios, parques, etc.), estos espacios son abastecidos por las redes (agua potable, electricidad, telefonía, etc.) que también desalojan los desechos (drenaje, limpia, etc.) haciendo posible que estas actividades se lleven a cabo. La población y las mercancías se mueven conectando las diferentes actividades (casa-escuela, trabajo, comercio, etc.). Este movimiento se hace a través de los medios de transporte y vialidad (comunicación), la accesibilidad se genera a partir de la posición de estos elementos dentro de la ciudad, generando dificultades o facilidades para que se interrelacionen.<sup>66</sup>

Según los datos económicos del INEGI, se desprende que en Miguel Hidalgo tiene un total de 23 mil 616 establecimientos, de los cuales el 44 por ciento se destina al comercio, restaurantes y hoteles; el 40.5 por ciento a servicios, 7.8 por ciento a la industria y el restante a la construcción, transporte y otros. Esto indica que entre 1989 y 1993 se incrementaron los establecimientos en un 6.8 por ciento, lo que demuestra un cambio sustancial del uso del suelo habitacional a comercial para la instalación de 891 establecimientos. La relación de empleados por establecimientos comerciales es de 4 a 1 y de servicios de 10 a 1.

El crecimiento anual promedio de empleo ha sido mayor en esta delegación que en el resto de la ciudad, lo que ha incidido directamente en el crecimiento de la población flotante, que varía alrededor de los dos millones de personas al día; población que implica una mayor demanda de servicios.

El equipamiento urbano es fundamental en los asentamientos humanos por su condición de medio para satisfacer sus necesidades, así como coadyuvante para estructurar la organización territorial. La

<sup>65</sup> Schjetnam, Mario. *Principios de Diseño Urbano y Ambiental*. México, Editorial Concepto, 1984, p 27.

<sup>66</sup> *Ibid.* p 28.

cantidad y la calidad del equipamiento reflejan el nivel de vida alcanzado en el conglomerado urbano y su área circundante.

Según las normas técnicas, las 85 colonias que comprende la delegación, cuentan con el equipamiento suficiente para servir a la población residente, así como a las personas que concurren de otras zonas de la ciudad.

A continuación se presentará un análisis somero de la estructura urbana de la Delegación Miguel Hidalgo.

#### **4.1. ACTIVIDADES DE LA POBLACION Y ESPACIOS ADAPTADOS**

En un territorio de 47.28 kilómetros cuadrados que ocupa la delegación Miguel Hidalgo, las actividades de la población y los espacios adaptados se expresan por los usos del suelo que dichas actividades generan, su distribución es la siguiente<sup>67</sup> :

Uso Habitacional: 49.85% del territorio delegacional en 23.57 kms<sup>2</sup>.

Uso Industrial: 7.98% en 3.77 kms<sup>2</sup>.

Equipamiento Urbano y Servicios: 13.31% en 6.29 kms<sup>2</sup>.

Espacios abiertos y áreas verdes: 21.28% en 10.07 kms<sup>2</sup>.

Mixtos: 7.58% en 3.58 kms<sup>2</sup>.

Las unidades económicas registradas son 22,978, correspondiendo: 1,791 para la manufactura, 269 para construcción; 11,730 para comercio y 9,118 servicios (excepto financieros).

Dentro de los espacios adaptados se encuentran diversos tipos de equipamiento urbano, para la educación, la salud, la recreación, el deporte, etc. En cuanto a la cobertura del equipamiento, la Delegación Miguel Hidalgo cuenta con una cobertura de acuerdo a normas suficientes para la población residente para los rubros de educación, salud, abasto y recreación.

En el ámbito educativo existen 42 jardines y 19 centros de desarrollo infantil, 64 escuelas primarias, 22 planteles de formación secundaria, 11 de bachillerato, dos centros de educación superior y ocho escuelas de educación especial.

En el sector salud, existen 10 consultorios médicos asistenciales, tres clínicas y tres hospitales. En materia de servicios funerarios existen dos panteones civiles (Dolores y Sanctórum) y dos agencias de inhumaciones.

---

<sup>67</sup> Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, versión 1987.

En el rubro de abasto, la delegación cuenta con 18 mercados, 37 tianguis, 4 mercados sobre ruedas, 21 lecherías de Liconsa y dos tiendas del ISSSTE.

En el ámbito de recreación, cultura y deporte, se cuenta con 6 centros y 13 módulos deportivos, 55 parques públicos, así como las 3 secciones del Bosque de Chapultepec, contando el Zoológico del mismo, los juegos mecánicos y el Museo del Niño "Papalote". Para fomentar la cultura, Miguel Hidalgo cuenta con 9 auditorios, 8 museos, 16 salas de exposición, 7 teatros, 6 cines y 6 bibliotecas públicas.

Dentro del perímetro delegacional, también se ubican oficinas públicas en apoyo a la administración y accesibilidad de los servicios públicos a la comunidad, como son dos edificios delegacionales, la sede de la Junta de Vecinos, 6 comités distritales, 3 oficinas federales de Hacienda, 3 de la Compañía de Luz y Fuerza, 9 oficinas de Telégrafos de México, 2 de Teléfonos de México, 4 Tesorerías del Departamento del Distrito Federal, 2 organismos internacionales, 59 Embajadas y 15 notarías públicas.

En materia de protección civil y seguridad pública, se cuenta con 2 estaciones de bomberos, 4 sectores de la Secretaría de Protección y Vialidad, 25 módulos de vigilancia, 2 agencias del Ministerio Público, 2 juzgados Mixtos de Paz, 3 juzgados del Registro Civil, una Agencia Especializada en Delitos Sexuales y Violencia Intrafamiliar y un centro delegacional de la Procuraduría de Justicia del Distrito Federal.

Asimismo, cabe mencionar el equipamiento metropolitano, que por su importancia y trascendencia, brindan atención tanto a residentes de la delegación, como a otros visitantes de la ciudad, del país y del extranjero: el Bosque de Chapultepec; el Zoológico de Chapultepec; el Castillo de Chapultepec; el Museo de Antropología e Historia Natural; el de Arte Moderno; el Auditorio Nacional; el Hipódromo de las Américas; la Escuela Nacional de Maestros; el Instituto Nacional del Deporte; el Conservatorio Nacional de Música; el Centro Social y Popular "José María Morelos y Pavón", el Panteón Civil Dolores, considerado el más grande de América Latina y el Hospital de la Cruz Roja Mexicana.

Dentro del sector privado cabe destacar por su atracción y gran actividad poblacional, los hoteles Nikko; Presidente Chapultepec; Chrysler de México; General Motors; Cervecería Modelo; Hospital Español; Hospital de Perinatología; entre otros.

Como punto relevante es importante mencionar que la Delegación Miguel Hidalgo, alberga la casa oficial del Presidente de la República "Los Pinos" y las oficinas del Estado Mayor Presidencial.

## **4.2. LAS REDES**

Agua Potable.- La Delegación cuenta con una red de agua potable en un 99%, el déficit se ubica en la zona norte del perímetro delegacional, sin embargo, es importante señalar que la red de agua potable cuenta con una antigüedad promedio de 45 años, por lo que requiere de constante mantenimiento, ya que se presenta un promedio de 25 fugas diarias, adicionalmente durante el periodo de estiaje se presentan reducciones de volumen y falta de presión.<sup>68</sup>

<sup>68</sup> González Gamio, Margarita. *Informe de Autoevaluación de la Delegación Miguel Hidalgo. 1er semestre. 1989*, p 40.

La red secundaria de agua potable, que es atendida por la delegación tiene 847 kms.

Dentro del perímetro delegacional existen dos plantas de tratamiento de agua potable con una producción de 11,652 metros cúbicos por día.

Drenaje.- Al igual que con la red de agua potable la red de drenaje cubre un 99% del territorio delegacional y presenta una antigüedad promedio de 45 años, por lo que es necesario un mantenimiento permanente y programas anuales de desasolve.<sup>69</sup>

La red secundaria de drenaje, que es atendida por la delegación, comprende 1,001 kms.

Energía Eléctrica y Alumbrado Público.- La disposición de energía eléctrica es del 100% y el alumbrado público cubre el 100% de la vialidad delegacional, sin embargo, se tiene casi en forma permanente un déficit del 20% aproximadamente, por diferentes causas, entre ellas la antigüedad de la red (más de 25 años), fallas en el sistema por terminación de la vida útil de las luminarias, lo cual exige también un permanente mantenimiento del equipo de alumbrado público.<sup>70</sup>

La red secundaria de alumbrado público consta de 26, 700 luminarias.

Cuenta con 12.73% luminarias por manzana correspondiendo 15.2% persona por luminaria, el promedio de vida por luminaria es de 2 a 3 años.

Obras Viales.- El territorio delegacional se encuentra totalmente pavimentado y encarpetao. Pero dada la gran actividad vehicular en la zona se requiere de constante mantenimiento, ya que la carpeta asfáltica además del desgaste natural por el uso intensivo del automóvil, presenta problemas de bacheo, cortes para atender fugas de agua, hundimientos, instalación y retiro de topes, señalamientos, así como rompimiento de banquetas ocasionadas por accidentes vehiculares, adecuaciones viales, cortes para introducir líneas de luz y teléfono, principalmente.

La red de la vialidad secundaria delegacional cuenta con:

Carpeta asfáltica	6,842,500 m2.
Banquetas	2,565,937 m2.
Guarniciones	1,710,624 ml.
Avenidas principales	19

Areas verdes y espacios abiertos.- Como ya se mencionó, la Delegación Miguel Hidalgo cuenta con un total de 10 millones de metros cuadrados de áreas verdes y espacios abiertos, distribuidos de la siguiente manera:

6.5 millones en las 3 secciones del Bosque de Chapultepec (incluyendo la zona expropiada de Chapultepec en 243 Ha.)

1 millón en barrancas

2.5 millones en parques, jardines, camellones y remanentes.

---

<sup>69</sup> *Ibid.* p 42.

<sup>70</sup> *Ibid.* p 43.

El área verde metro cuadrado por persona corresponde al 24.6%, es decir, 2.64 veces por arriba de la norma internacional que estipula 9 metros cuadrados por habitante. Es decir con 664 trabajadores, se atienden 14 mil 600 metros cuadrados, tres veces más de áreas que el resto de la ciudad, conforme a la norma internacional que establece 2 mil 500 metros cuadrados de atención de área verde por trabajador.

Recolección de desechos sólidos.- El servicio de limpia se realiza en el tramo que comprende 287 kilómetros de avenidas y vías rápidas, con acciones de recolección domiciliaria, barrido mecánico, barrido manual, limpieza de lotes baldíos y se cuenta con un centro de transferencia modernizado.

La red vial se integra por 287 kilómetros en avenidas y vías rápidas y la producción diaria de basura en la delegación es de mil 800 toneladas, o sea el 8% de la producción total de basura en el área metropolitana de la Ciudad de México.

La recolección anual de desechos sólidos registra un promedio de 550,000 toneladas. La generación diaria de basura por persona es de 3.7 kilogramos y anualmente de 1.35 tonelada.

#### **4.3. LA COMUNICACION**

La Delegación Miguel Hidalgo cuenta con una red vial totalmente pavimentada que representa alrededor del 15% del territorio delegacional. Se compone de vialidades primarias, de acceso controlado y vialidades secundarias.<sup>71</sup>

##### **VIALIDADES PRIMARIAS**

Paseo de la Reforma  
Palmas  
Constituyentes  
Observatorio  
Parque Lira  
Revolución  
Patriotismo  
Mariano Escobedo  
Marina Nacional  
Ejército Nacional  
México-Tacuba  
San Bartolo  
Legaria  
Av. Ingenieros Militares

##### **VIALIDADES DE ACCESO CONTROLADO**

Blvd. Periférico  
Viaducto Río Piedad  
Circuito Interior  
Melchor Ocampo  
Río San Joaquín

Entre las obras especiales realizadas entre 1989 y 1993, destacan la construcción del distribuidor Reforma-Constituyentes llamado "El Trebol", construido para aminorar el congestionamiento de esta

<sup>71</sup> *Ibid.* p 46.



zona con el entronque de la autopista México-Toluca; el distribuidor "Palmas-Periférico", a efecto de eficientar el tránsito hacia la parte noroeste de la delegación y por último el paso peatonal construido frente al Auditorio Nacional, para dar mayor seguridad a los peatones cuando accedan a las instalaciones del metro y Auditorio Nacional o a la zona comercial de Polanco.

Dado el nivel de urbanización del territorio delegacional y el alto grado de infraestructura existente, es decir, 100% de red de agua potable, drenaje, electrificación y 98% en alumbrado público y pavimentación. Esto permitió contar con una red vial a través de la cual se articulan 56 recorridos de autobuses de la "ruta 100" con mil 616 unidades y 16 avenidas principales, así como 23 rutas de peseras, con dos mil 391 microbuses y mil 675 combis.

Por otro lado, el sistema de transporte colectivo (Metro), tiene 14 estaciones repartidas a lo largo de 7.7 kilómetros en 4 líneas que cruzan el perímetro delegacional.

El total de semáforos instalados en la vialidad de la Delegación es de 4,468 piezas, correspondiendo 3,893 para vehículos, 551 para uso peatonal y 24 para uso escolar

### **SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO (METRO)**

#### **LINEA**

#### **ESTACIONES**

Línea 1 Observatorio-Pantitlán

Tacubaya (transbordo)  
Juanacatlán  
Chapultepec

Línea 2 Cuatro Caminos-Taxqueña

Panteones  
Tacuba  
Cuitláhuac  
Popotla  
Colegio Militar  
Normal

Línea 7 El Rosario-Barranca del Muerto

Tacuba (transbordo)  
San Joaquin  
Polanco  
Auditorio  
Constituyentes  
Tacubaya (transbordo)

Línea 9 Tacubaya-Pantitlán

Tacubaya (transbordo)  
Patriotismo

Además de los anteriores transportes, la Delegación Miguel Hidalgo hasta 1993, contaba con 10 sitios de taxis:

1. Reforma y Explanada
2. Mariano Escobedo 700
3. Paseo de la Reforma y Sierra Ixtlán
4. Andrés Bello
5. Ingenieros Militares
6. Prado Sur y Pirineos
7. Sierra Mojada
8. Palmas y Sierra Mojada
9. José María Vigil 49
10. Reforma Lomas

#### **4.4. LA ACCESIBILIDAD**

Dada la ubicación de la Delegación en relación con el resto de la zona metropolitana, se puede decir que la Delegación presenta un elevado grado de accesibilidad, con relación al resto de la ciudad, a su interior también se puede decir que la población en general cuenta con niveles altos de accesibilidad al equipamiento y los servicios, toda vez que su distribución coincide en gran medida con las zonas de demanda.

Por el proceso de urbanización seguido en el Valle de México y particularmente en la Ciudad de México, se puede decir que la Delegación Miguel Hidalgo, se ubica en la zona central de mayor plusvalía de la ciudad, que se encuentra totalmente urbanizada y cuenta con todos los servicios y equipamientos públicos requeridos por norma, si bien éstos presentan algunos problemas en su prestación, imputables en muchos casos a su antigüedad y a la insuficiencia de los recursos para los programas de mantenimiento.

La administración centralizada cuenta con sólo un poco más de 20 años, ya que la Delegación se crea en diciembre de 1970, sin embargo, dado el actual marco jurídico que da cuerpo a la Delegación y determina sus atribuciones, es evidente que la descentralización no se ha llevado hasta sus últimas consecuencias, ya que persiste una tendencia centralizadora que desde nuestro punto de vista impide una adecuada administraciones delegación más directa y eficiente.

Es importante enfatizar lo anterior, ya que en muchas ocasiones no coinciden las acciones de los organismos centrales con las demandas y aspiraciones ciudadanas locales, también en el área económica, éstos organismos concentran importantes recursos que requieren las delegaciones para atender rezagos y nuevas demandas vecinales.

Por tanto, se puede decir que es necesario fortalecer la descentralización del Departamento del Distrito Federal, reduciendo la esfera de actuación de los organismos centrales y transfiriendo recursos y atribuciones a las delegaciones políticas y fortalecer los programas de mantenimiento de los servicios públicos.

## **5. LA ORGANIZACION ADMINISTRATIVA DELEGACIONAL**

### **5.1 ESTRUCTURA ORGANICA**

En relación al desarrollo administrativo, la estructura organizacional de la delegación para los años setentas, disponía para realizar las funciones sustantivas de tres Subdelegaciones, a saber: de Gobierno, de Obras y Servicios, Administrativa y, además una Coordinación General de Bosques Panteones e Instalaciones Recreativas.<sup>72</sup>

Para principios de los años ochenta, la estructura organizacional de la delegación se fundamentaba en los siguientes niveles: un Delegado, quien contaba con una asesoría, Secretario Particular, Un Jefe de Control de Gestión y un Departamento de Prensa; una Subdelegación General que incluía a la Unidad Coordinadora del Bosque de Chapultepec y un Departamento de Coordinación Ciudadana; como Subdelegaciones se tenía a la Jurídica y de Gobierno, de Acción Social y Cultural, de Obras y Servicios y a la Administrativa.

En 1984 la Delegación contaba con los órganos administrativos de principios de la década y dividía su organización en 27 Subdirecciones y 84 Unidades Departamentales.<sup>73</sup>

En el periodo comprendido entre mayo de 1984 a mayo de 1985, la gama de actividades atribuidas a la Delegación, reflejaba una estructura de mandos medios y superiores, que esta constituidas por el C. Delegado, un Coordinador de Asesores, un Secretario Particular, un Jefe de Difusión y Prensa y un responsable de seguimiento y control de gestión que cumplían con funciones de apoyo en el área del C. Delegado; así como 5 Subdelegados, un Coordinador del Bosque de Chapultepec, 24 Subdirecciones y 86 Jefes de Unidad Departamental (J.U.D.).

Como resultado de las disposiciones de racionalización del gasto corriente, en agosto de 1985, la delegación en cumplimiento de lo anterior, presenta tres propuestas de reestructuración de áreas y racionalización de los recursos humanos, quedando en consecuencia la estructura orgánica que se integra con: el C. Delegado, cinco unidades de apoyo y las siguientes subdelegaciones: Administrativas, Jurídica y de Gobierno, Obras Públicas, Servicios Urbanos, Servicios Sociales, Culturales y Deportivos; y la Administración del Bosque de Chapultepec; incluyéndose 17 Subdirecciones y 64 Unidades Departamentales (U.D.).

Con el cambio sexenal de administración, en 1988 el Departamento del Distrito Federal y la Secretaría de Programación y Presupuesto, proceden a revisar la estructura organizacional de las delegaciones en el marco de la política de austeridad y racionalización del gasto público, definiendo una estructura organizacional para la delegación, integrada funcionalmente por el C. Delegado, un Secretario Particular, un Coordinador de Asesores, tres Asesores, una Unidad Departamental de Difusión y Prensa; cinco Subdelegaciones: Jurídica y de Gobierno, Obras y Servicios, Acción Comunitaria, Desarrollo Social y Administrativa, cada una cuenta con Secretario Particular, adicionalmente se incorporan las

---

<sup>72</sup> Manual de Organización Específico, Tomo I, Delegación Miguel Hidalgo, 1986, p 11.

<sup>73</sup> *Ibid.* p 13.

**Coordinaciones Generales del Bosque de Chapultepec y del Zoológico. La estructura orgánica vigente incluye también 18 Subdirecciones y 67 Unidades Departamentales.<sup>74</sup>**

**El desarrollo administrativo de la Delegación Miguel Hidalgo, destaca por los ajustes realizados a su estructura organizacional a fin de adecuarla a la realidad operativa, de la siguiente manera:**

**En 1989 se presentó la propuesta de adecuación de la estructura orgánica a la Oficialía Mayor, implementándose sistemas computarizados de información.**

**En 1991 quedó terminado el Manual Administrativo, con apego a la estructura orgánica autorizada por la Secretaría de Programación y Presupuesto, quedando registrada en la Coordinación Ejecutiva.<sup>75</sup>**

**No fue sino hasta 1994 cuando se autorizó por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público la más reciente modificación de estructura, según informe de la Oficialía Mayor del Departamento del Distrito Federal.**

**A continuación brevemente se reseñará la evolución que presentó la estructura orgánica delegacional en el periodo de 1989 a 1994.**

**Subdelegación Administrativa. En 1988 estaba conformada por cuatro Subdirecciones: Recursos Humanos, Financieros, Materiales e Informática, con un total de 12 Unidades Departamentales.**

**En octubre de 1989, de acuerdo al Manual de Organización autorizado, ratificado en abril de 1992 por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, esta Subdelegación incrementa su estructura con una Secretaría Particular y la Unidad de Almacenes Generales, quedando de la siguiente forma:**

**Subdirección de Recursos Humanos**

**U. D. de Empleo**

**U. D. de Remuneraciones**

**U. D. de Asuntos Laborales**

**Subdirecciones de Recursos Financieros**

**U. D. de Contabilidad**

**U. D. de Presupuesto**

**U. D. de Cuentas por Pagar**

**Subdirección de Recursos Materiales**

**U. D. de Desarrollo de Sistemas**

**U. D. de Operaciones y Producción**

**Subdelegación Jurídica y de Gobierno.- En 1988, según el Manual de Organización, estaba conformada por dos Subdirecciones: Gobierno y Servicios Jurídicos, con un total de 13 Unidades Departamentales.**

---

<sup>74</sup> Ver estructura orgánica delegacional.

<sup>75</sup> Ver estructura orgánica autorizada por la SPP y la Coordinación Ejecutiva.

En octubre de 1989, de acuerdo al Manual de Organización autorizado, ratificado en abril de 1992 por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, esta Subdelegación incrementa su estructura con una Secretaría Particular, conservando sus 13 Unidades Departamentales, quedando como sigue:

**Subdirección de Gobierno:**

- U. D. de Mercados
- U. D. de Licencias de Funcionamiento de Giros
- U. D. de Inspección General
- U. D. de Calificación de Infracciones
- U. D. de Espectáculos Públicos

**Subdirección de Servicios Jurídicos:**

- U. D. de Panteones
- U. D. de Servicios de Población
- U. D. de lo Contencioso
- U. D. de Contratos y Convenios
- U. D. de Tribunales Calificadores
- U. D. de Asesoría Jurídica Gratuita

Así como las Unidades Departamentales de Normatividad y de Vía Pública y Tianguis, que dependen directamente del Subdelegado.

Subdelegación de Obras.- En 1988 estaba conformada por cuatro Subdirecciones: Mejoramiento Urbano, Obras Públicas, Planificación y Limpia, con un total de 12 Unidades Departamentales.

En Octubre de 1989, de acuerdo al Manual de Organización autorizado, ratificado en abril de 1992, por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público esta Subdelegación Modifica su estructura al incrementarse una Secretaría Particular y transfiriendo la Subdirección de Limpia a la Subdelegación de Servicios Urbanos, donde se transforma en Unidad Departamental, quedando como sigue:

**Subdirección de Mejoramiento Urbano**

- U. D. de Parques y Jardines
- U. D. de Mejoramiento Urbano

**Subdirección de Obras Públicas**

- U. D. de Obras Viales
- U. D. de Conservación de Edificios
- U. D. de Contratos de Obras Públicas
- U. D. de Avances y Control de Obras

**Subdirección de Planificación:**

- U. D. de Regeneración Urbana
- U. D. de Licencias de Construcción
- U. D. de Alineamientos y Números Oficiales
- U. D. de Uso del Suelo
- U. D. de Desarrollo Urbano
- U. D. de Control de Inversión Pública

Subdelegación de Servicios Sociales, Culturales y Deportivos.-En 1988, según el Manual de Organización, estaba conformada por una Subdirección la de Servicios Sociales, con un total de ocho Unidades Departamentales.

En Octubre de 1989, de acuerdo al Manual de Organización autorizado, ratificado en abril de 1992 por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, esta Subdelegación incrementa su estructura con una Secretaría Particular, conservando sus ocho Unidades Departamentales, quedando como sigue:

**Subdirección de Servicios Sociales:**

- U. D. de Prevención Social
- U. D. de Estancias Infantiles
- U. D. de Eventos Populares
- U. D. de Promoción y Empleo
- U. D. de Servicios Deportivos
- U. D. de Eventos Especiales
- U. D. de Promoción y Difusión Educativa
- U. D. de Servicios Culturales

Subdelegación de Servicios Urbanos. En 1988 estaba conformada por dos Subdirecciones: Organización Vecinal y Política y Servicios Urbanos, con un total de siete Unidades Departamentales.

En Octubre de 1989, de acuerdo al Manual de Organización autorizado, ratificado en abril de 1992 por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, esta Subdelegación incrementa su estructura con una Secretaría Particular, conservando sus siete Unidades Departamentales, quedando como sigue:

**Subdirección de Organización Vecinal y Política:**

- U. D. de Estructura Vecinal
- U. D. de Gestoría Ciudadana
- U. D. de Orientación, Información y Quejas

**Subdirección de Servicios Urbanos:**

- U. D. de Limpia
- U. D. de Alumbrado Público
- U. D. de Aguas y Saneamiento
- U. D. de Promoción Habitacional

**Subcoordinación del Bosque de Chapultepec.-** En 1988, según el Manual de Organización, no existía esta área.

En Octubre de 1989, de acuerdo al Manual de Organización autorizado, esta Subcoordinación aparece con tres Subdirecciones: Instalaciones Recreativas, Operación y Mantenimiento, y Operación y Mantenimiento. Para 1993 cambia su denominación a Coordinación del Bosque de Chapultepec y aparece integrada por una Subcoordinación y ocho Unidades Departamentales, como sigue:

**Subcoordinación del Bosque de Chapultepec:**

- U. D. de Programas y Eventos Especiales
- U. D. de Arbolado y Reforestación
- U. D. de Instalaciones Recreativas
- U. D. de Mantenimiento de Planta Física
- U. D. de Servicios de Apoyo
- U. D. de Vehículos y Equipo
- U. D. de Protección y Vigilancia
- U. D. de Conservación y Mantenimiento de Areas Verdes

Se excluye la Unidad Departamental del Zoológico, que pasa a ser Dirección del Zoológico de Chapultepec.

**Contraloría Interna.** Se crea en 1989, de acuerdo al Manual de Organización autorizado, ratificado en abril de 1992 por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y aparece con dos Subdirecciones: Auditoría Financiera y Auditoría Operacional, integrada por cinco Unidades Departamentales, como sigue:

**Subdirección de Auditoría Financiera:**

- U. D. de Auditoría del Ejercicio Presupuestal
- U. D. de Auditoría de Administración de Recursos

**Subdirección de Auditoría Operacional:**

- U. D. de Auditoría de Sistemas
- U. D. de Auditoría de Obras y Servicios
- U. D. de Quejas y Denuncias

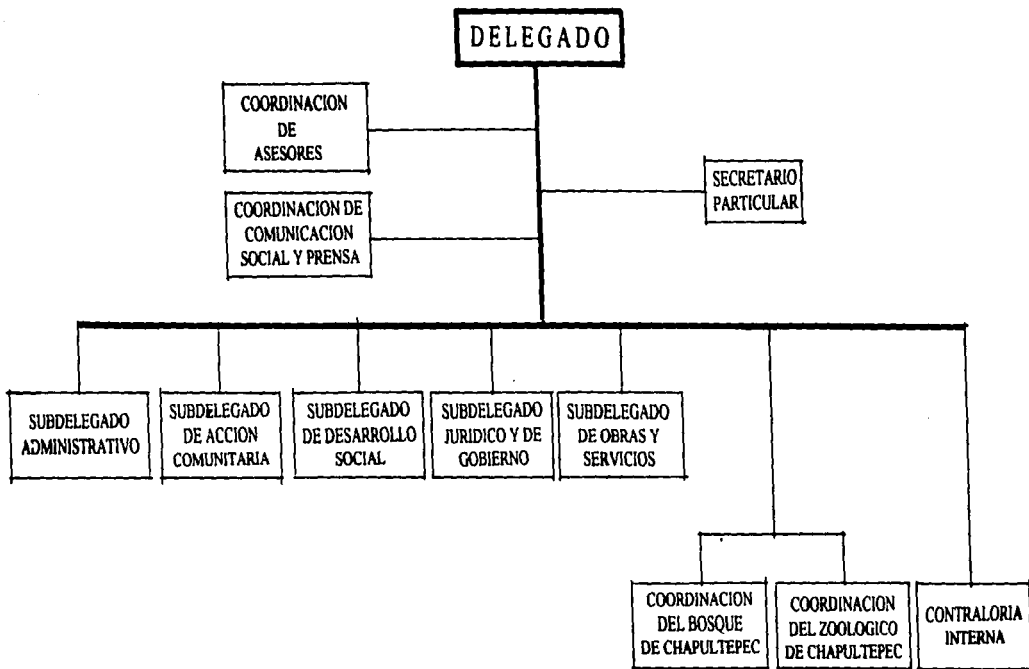
**Dirección del Zoológico de Chapultepec.-** De acuerdo al Manual de Organización autorizado, en 1989 esta era una Unidad Departamental perteneciente a la Dirección de Administración del Bosque de Chapultepec.

En 1993, de acuerdo al Manual de Organización autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, esta área pasa a ser Dirección del Zoológico de Chapultepec, con un Coordinador y 3 Subdirecciones: Técnica, Veterinaria y Administrativa.

**ESTRUCTURA ORGANICA FUNCIONAL 1989-1993  
DELEGACION MIGUEL HIDALGO**



**DELEGACION MIGUEL HIDALGO**  
**ESTRUCTURA ORGANICA FUNCIONAL**  
**1989 - 1993**



## **5.2. RECURSOS HUMANOS**

Para 1988, la estructura de recursos humanos de la delegación, por tipo de nombramiento, era la siguiente: de las 6 mil 380 plazas autorizadas 2 mil 50 correspondían a plazas de base, con el 32.1 por ciento; 101 a plazas de confianza, con el 1.6 por ciento; 3 mil 231 a lista de raya, con el 50.6 por ciento, y 998 a eventuales, con un 15.7 por ciento.

Es decir, el 1.6 por ciento, 101 plazas correspondían a los mandos medios y superiores; 8.1 por ciento, 517 plazas a técnicas; 65.1 por ciento, 4 mil 155 plazas a operativos y 25.2 por ciento, mil 607 plazas, a personal administrativo de oficina.

En 1989 la estructura de recursos humanos, por tipo de nombramiento, era la siguiente: de las 6 mil 476 plazas autorizadas, 2 mil 27 correspondían a plazas de base, con el 31.3 por ciento; 101 a plazas de confianza, con el 1.6 por ciento; 3 mil 402 a lista de raya con el 52.5 por ciento; 8 a honorarios, con el uno por ciento, y 938 a eventuales, con un 14.5 por ciento.

En términos de estructura funcional, los recursos humanos estuvieron distribuidos de la siguiente forma: 1.6 por ciento, 101 plazas, correspondían a mandos medios y superiores; 8.1 por ciento, 525 plazas, a técnicas; 65.9 por ciento, 4 mil 266 plazas, a operativas, y 24.4 por ciento, mil 584 plazas a personal administrativo de oficina.

En 1990, la estructura de recursos humanos, por tipo de nombramiento, era la siguiente: de las 6 mil 471 plazas autorizadas, 2 mil 35 correspondían a plazas de base, con el 31.4 por ciento; 101 a plazas de confianza, con el 1.6 por ciento; 3 mil 698 a lista de raya, con el 57.2 por ciento; 28 a honorarios, con el 4 por ciento, y 609 a eventuales, con un 9.4 por ciento.

En términos de la estructura funcional, los recursos humanos estuvieron distribuidos de la siguiente forma: 1.6 por ciento, 101 plazas, correspondían a directivos (mandos medios y superiores); 8.2 por ciento, 535 plazas, a técnicas; 65.6 por ciento, 4 mil 243 plazas, a operativos, y 24.6 por ciento mil 592 plazas a personal administrativo de oficina.

En 1991, la estructura de recursos humanos por tipo de nombramiento, era la siguiente: de las 6 mil 363 plazas autorizadas, mil 893 correspondían a plazas de base, con el 29.8 por ciento; 101 a plazas de confianza, con el 1.6 por ciento; 3 mil 744 a lista de raya, con el 58.8 por ciento; 33 a honorarios, con el .5 por ciento y 592 a eventuales, con un 9.3 por ciento.

En términos de la estructura funcional, los recursos humanos estuvieron distribuidos de la siguiente forma: 1.6 por ciento, 101 plazas correspondían a directivos (mandos medios y superiores); 8.5 por ciento, 540 plazas, a técnicas; 67.1 por ciento, 4 mil 272 plazas a operativos y 22.8 por ciento, mil 450 plazas a administrativos (secretarías, apoyo de oficina y servicios).

Para 1992, la estructura de recursos humanos, por tipo de nombramiento era la siguiente; de las 6 mil 354 plazas autorizadas, mil 894 correspondían a plazas de base, con el 29.8 por ciento; 99 a plazas de confianza, con el 1.6 por ciento; 3 mil 775 a lista de raya, con el 59.4 por ciento; 33 a honorarios, con el .5 por ciento y 553 a eventuales, con un 8.7 por ciento.

En términos de la estructura funcional, los recursos humanos estuvieron distribuidos de la siguiente forma: 1.6 por ciento, 99 plazas correspondían a directivas (mandos medios y superiores); 8.2 por ciento, 524 plazas, a técnicas; 67.4 por ciento, 4 mil 280 plazas a operativas, y 22.8 por ciento, mil 451 plazas a personal administrativo de oficina.

En 1993, la estructura de recursos humanos, por tipo de nombramiento, era la siguiente: de las 6 mil 107 plazas autorizadas, mil 791 correspondían a plazas de base, con el 29.4 por ciento; 99 plazas de confianza, con el 1.6 por ciento; 3 mil 597 a lista de raya, con el 58.9 por ciento; 33 a honorarios, con el .5 por ciento, y 587 a eventuales, con un 9.6 por ciento.

En términos de la estructura funcional, los recursos humanos estuvieron distribuidos de la siguiente forma: 1.6 por ciento, 99 plazas correspondían a directivos (mandos medios y superiores); 8.6 por ciento, 524 plazas, a técnicas; 67.7 por ciento, 4 mil 136 plazas, a operativas, y 22.1 por ciento, mil 348 plazas, a personal administrativo de oficina.

Durante 1994, la estructura de recursos humanos, por tipo de nombramiento, ha sido la siguiente: de las 6 mil 701 plazas autorizadas, mil 909 corresponden a plazas de base, con el 28.5 por ciento; 103 a plazas de confianza, con el 1.5 por ciento; 3 mil 760 a lista de raya, con el 56.1 por ciento; 33 a honorarios, con el .5 por ciento, y 896 a eventuales, con un 13.4 por ciento.

En términos de la estructura funcional, los recursos humanos han estado distribuidos de la siguiente forma: 1.5 por ciento, 103 plazas, corresponden a directivas (mandos medios y superiores); 7.8 por ciento, 520 plazas, a técnicas; 70.2 por ciento, 4 mil 702 plazas, a operativas, y 20.5 por ciento, mil 376 plazas, a administrativas (secretariales, apoyo de oficina y servicios).

Como se observa el personal que trabaja directamente en el campo, tiende a aumentar, mientras que los de las áreas técnicas y administrativas tienden a descender. Entre los trabajadores de las áreas técnicas, que apoyan a las actividades sustantivas, y los operativos se alcanza un promedio del 75 por ciento de trabajadores quienes laboran en la calle, proporcionando los servicios que demanda la comunidad.

## CONCLUSIONES CAPITULO QUINTO

El conjunto de fenómenos políticos, económicos y sociales planteados en este capítulo, conforman las condicionantes que dieron origen a la realización de los programas de administración de uso del suelo para las colonias residenciales de la Delegación Miguel Hidalgo.

En forma resumida y esquemática se puede explicar el proceso de la siguiente manera, sustentado en los aspectos analizados:

- La tragedia urbana sucedida a causa de los sismos del 19 y 20 de Septiembre de 1985, pusieron de manifiesto la incapacidad del gobierno y del partido oficial, para organizar las labores de control, rescate y atención a los damnificados, asimismo se puso de manifiesto la falta de coordinación y organización interinstitucional, para atender este tipo de catástrofes.
- El papel del Ejército Mexicano según nuestra Carta Magna, tiene como principal propósito social es el de proteger a los ciudadanos de cualquier tragedia, simulándose a través del programa DN III, esta disposición constitucional, sin embargo en los días que ocurrieron los sismos y posteriores, la participación del ejército fue insuficiente e inoportuna, siendo en la mayoría de los casos rebasados por la sociedad civil, sin embargo los miembros de la Marina, demostraron mayor participación, organización y colaboración para atender este siniestro.
- Mientras que el siniestro rebaso la capacidad de respuesta del Estado, también hizo patente la solidaridad de los ciudadanos, la capacidad de autoorganización, la coordinación entre vecinos de varias colonias que ofrecían espontáneamente su apoyo, en muchos casos acciones verdaderamente heroicas de rescate, entre otros aspectos. A partir de esta experiencia, los ciudadanos tomaron conciencia de la importancia de los problemas urbanos, y para ello reconocieron las ventajas de organizarse, manifestarse en grupo para demandar la atención a sus necesidades y aprendieron a dialogar con el Estado, sin el apoyo del padrazgo político tradicional.
- Otra conclusión importante generada por el fenómeno sísmico es que un gran número de personas y de negociantes que vieron perdido su patrimonio en los derrumbes de múltiples construcciones o bien todas aquellas personas que consideraron que era un riesgo muy alto permanecer en las zonas afectadas, salieron de esos lugares en busca de mejores alternativas de ubicación, que garantizara la seguridad de sus vidas y sus patrimonios. Esto generó cambios importantes en los usos del suelo de la zona afectada ya que donde existía un edificio en muchos casos quedo un terreno baldío, mismo que con el tiempo se convirtió en estacionamiento o bodega de la economía informal que invade principalmente las calles del centro de la ciudad, por otro lado las construcciones que quedaron afectadas y en las que las autoridades obligaron su desalojo por seguridad, después de un tiempo volvieron a ser ocupadas por personas de escasos recursos, que con esto encontraron la posibilidad de solucionar su requerimiento de vivienda. También el desplazamiento de los que abandonaron las zonas afectadas, generó problemas de uso del suelo y construcción en las Delegaciones que seleccionaron para reubicarse nuevamente.
- La consecuencia económica de los sismos de 1985, ocasiona una redistribución de usos del suelo principalmente los destinados a comercios y oficinas que se ubican originalmente en el centro y a pesar de existir también estos usos del suelo en la Zona Rosa, la movilización saturó la ocupación de la

misma y en el caso de Polanco y la parte baja de las Lomas de Chapultepec, sufrieron un gran impacto por el cambio de uso del suelo de residencial a comercial o de oficinas en forma rápida y desorganizada, por ser estas colonias atractivas a los interesados, por contar su territorio con un subsuelo seguro, estar bien comunicadas y dotadas de servicios, además de colindar con el mercado de más alto nivel adquisitivo del país, aunado a las facilidades otorgadas en los cambios de uso del suelo por las autoridades capitalinas.

- La experiencia de autoorganización para responder a la emergencia, al peligro y a la atención de los damnificados de los sismos de 1985, representó para la sociedad civil, un campo muy dinámico de aprendizaje, que tuvo como resultado la autoorganización y por ende la creación de innumerables organizaciones sociales y populares, con la característica inusitada de ser independientes de los partidos políticos y de las instituciones gubernamentales, otra característica de estas organizaciones es que en un principio se formaron democráticamente y representaban realmente los intereses de quienes las conformaban.

- El motivo o la reivindicación fundamental de las nuevas organizaciones sociales y populares, estaba circunscrita fundamentalmente a aspectos de carácter urbano, esto es, en un principio a cuestiones principalmente relativos a la vivienda, reconstrucción, expropiación, créditos, materiales para autoconstrucción, apoyos técnicos, usos del suelo, construcciones, etc. después, dado que el gobierno se vio en la necesidad de dialogar con estas organizaciones, las mismas fueron adquiriendo mayor capacidad de diálogo con el gobierno, lo que les permitió ampliar sus demandas a otros aspectos, tales como los servicios públicos, alumbrado, saneamiento, obras viales, limpia, etc. y por último evolucionaron hasta incluir demandas de carácter político y económico, lo que provocó que muchas de ellas se incorporaran a los partidos de oposición (por ejemplo a la Asamblea de Barrios del PRD).

- Las elecciones de 1988 se llevaron a cabo en un momento en que la economía del país se encontraba pasando por una severa crisis económica, gestada en las políticas neoliberales que fueron aplicadas durante toda la administración del Lic. De la Madrid y que llevaron sobre todo a las clases populares a una situación de pobreza extrema, toda vez que los salarios no alcanzaban ya ni siquiera a cubrir la canasta básica oficial, también las pequeñas y medianas industrias vieron afectados sus ingresos ante la apertura comercial y el ingreso masivo de productos extranjeros.

- Por primera vez en la historia política de México, las elecciones federales de 1988 presentaron una terna de candidatos presidenciales, con soporte partidario real, que incluían las fuerzas tradicionales del partido oficial, PRI, la derecha representada por el PAN y la izquierda conformada por el PRD y también por primera vez se dio un debate público entre los tres candidatos ampliamente difundidos por los medios de comunicación.

- Como consecuencia de la crisis económica, de la experiencia de los sismos de 1985, las campañas políticas de la oposición y la falta de respuesta del PRI a la problemática social, al momento de emitir la sociedad civil su voto en las urnas, reflejo una oposición al partido en el poder y a las políticas en el gobierno, por tal motivo al momento de publicar los resultados, el gobierno utilizó sus artimañas para salvar la imagen del candidato y del partido oficial, para declararlo presidente electo (caída del sistema, manejo de las cifras de votación, manejo del personal en cargado de las votaciones, presiones a los medios de comunicación). A pesar de que la población, estaba acostumbrada a las ya tradicionales elecciones fraudulentas, en estas elecciones federales de 1988, la sociedad perfectamente estaba

convencida de que el Lic. Salinas de Gortari, realmente no era el triunfador de las elecciones presidenciales.

- La reestructuración de la economía mexicana siguiendo el modelo neoliberal durante la administración del Lic. De la Madrid, tuvo los siguientes efectos: incremento de la inversión extranjera en la país; apertura en el comercio exterior, lo que produjo un incremento en las importaciones generando problemas en la balanza comercial; en el campo se favoreció a la agricultura y ganadería capitalistas a costa de los pequeños y medianos productores, siendo los agricultores de subsistencia los más afectados; en el sector inmobiliario, se generó una inversión elevada principalmente en el desarrollo de edificios para oficinas y centros comerciales, en el caso de construcciones para la vivienda, éstas se refirieron a inmuebles dirigidos a los estratos de más altos ingresos, originando con todo ello especulación con el suelo urbano.

- El crecimiento urbano de la Ciudad de México en términos generales ha mantenido un patrón expansivo de baja densidad de ocupación del suelo, que si bien ha generado zonas de servicios en diversas áreas de la estructura urbana, aún mantiene un funcionamiento centralizado a partir del centro urbano tradicional, mismo que ha presentado crecimientos sobre el Paseo de la Reforma hacia la colonia Juárez (Zona Rosa) y posteriormente pasando por el Bosque de Chapultepec hacia Polanco, la parte baja de Lomas de Chapultepec, el centro comercial de Bosques de las Lomas hasta el nuevo complejo comercial y de oficinas en Santa Fe. Es decir, el crecimiento urbano más importante económicamente en el Distrito Federal, se ha desarrollado del centro de la ciudad hacia el poniente, (De las Delegaciones Venustiano Carranza, Cuauhtémoc, Benito Juárez hacia Miguel Hidalgo, Alvaro Obregón y Cuajimalpa).

- La organización del Departamento del Distrito Federal, desde sus orígenes no es un organismo autónomo, ya que su control se ejerce a partir del Ejecutivo Federal, quien designa sin ninguna limitación a su representante (Regente, Jefe del Departamento, Gobernador) en el gobierno de la ciudad, así como algunos Delegados Políticos, esta situación genera una contradicción fundamental, ya que por un lado se centraliza el poder en el Departamento Central y por otro lado, pretende descentralizar sus funciones por medio de las Delegaciones, lo que repercute entre otras cosas en la toma de decisiones y en los programas de gobierno para cada localidad.

- Cabe señalar también que la descentralización del gobierno del Distrito Federal, hace recaer de facto en el gobierno delegacional el manejo en primera instancia de los problemas y demandas de sus habitantes. Las Delegaciones cuentan en su estructura administrativa con las Subdelegaciones de Obras y Servicios y Jurídica y de Gobierno, para atender los asuntos relativos al uso del suelo, equipamientos, obras públicas, servicios urbanos, giros mercantiles, instancias jurídicas, permisos y licencias, asimismo a través de estas Subdelegaciones se coordinan y organizan a los vecinos en general interesados en participar en los procesos de planeación y mejoramiento de sus colonias, como es el caso de las cinco secciones de Polanco y las ocho de Lomas de Chapultepec, por lo que requieren de plena autoridad y respaldo por las autoridades del Sector Central.

- El Departamento del Distrito Federal tiene como órganos de apoyo en la gestión de gobierno, a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal y al Consejo Consultivo de la Ciudad de México, sin embargo, cabe señalar que mientras la Asamblea está conformada por candidatos propuestos por partidos políticos y son electos por la sociedad, a través de su voto, en el Consejo sus integrantes emanan de las presidencias de las Asociaciones de Vecinos, en la que supuestamente no intervienen los

partidos políticos. La Asamblea tiene atribuciones y funciones legalmente definidas que desarrolla a través de Comisiones entre la que se encuentra la de uso del suelo, en cambio del Consejo emite opiniones en relación a problemáticas específicas, sin que sea mayor su ingerencia en la toma de decisiones de los programas de gobierno, situación diferente a la Asamblea quien si tiene poder de gestión y sanción. Es decir, desde nuestro punto de vista la Asamblea de Representantes del Distrito Federal debería ser el órgano a través del cual se canalicen las gestiones ciudadanas, y se le deben adicionar mayores atribuciones jurídicas y el Consejo Consultivo debería desaparecer toda vez que su función social de gestoría y representación ciudadana, no es cumplida cabalmente, dado que no cuenta con atribuciones legalmente establecidas y tiene características muy limitadas.

- La problemática del Distrito Federal ha rebasado la capacidad de respuesta del gobierno capitalino y como ya se dijo la Asamblea de Representantes del Distrito Federal y el Consejo Consultivo de la Ciudad de México, son insuficientes para representar las demandas de la ciudadanía, por este motivo, la sociedad civil y los partidos de oposición se organizaron para presionar a las autoridades de la capital, a efecto de promover a través de un plebiscito, la Reforma Política del Distrito Federal, con el fin de crear una mayor democracia y participación de la sociedad en las decisiones de gobierno, que les afectan directamente, escogiendo a través del voto directo, universal y secreto a sus gobernantes y a los integrantes de la Asamblea para lo cual se requería mayor facultades, haciéndole legislativa. De los resultados del Plebiscito, quedó claro a pesar de la escasa votación, que los organizadores demostraron una gran capacidad de trabajo y que la mayoría de los votantes se manifestaron por cambiar el Departamento del Distrito Federal en Estado de la Federación; por elegir a través de voto directo, universal y secreto a las autoridades del gobierno del Distrito Federal (Regente y Delegados Políticos) y porque la nueva entidad contara con un poder legislativo propio. Por lo anterior, consideramos que hasta 1993, el partido oficial procuró bloquear todos estos esfuerzos de democratización, para garantizar su permanencia en el poder, sin embargo, con el crecimiento, fortalecimiento y organización de la oposición, se ha visto en la necesidad de ir cediendo espacios políticos y de negociar con la oposición las bases de funcionamiento y la normatividad de los comicios.

- La Delegación Miguel Hidalgo se puede caracterizar como un territorio totalmente urbanizado, muy bien dotada de equipamientos y servicios, con una densidad de población promedio ligeramente superior a la del Distrito Federal, conformada por zonas muy homogéneas en sí mismas, pero que presentan desigualdades entre ellas, se encuentra distribuido su territorio en: zonas habitacionales 50%, industriales 8%, equipamiento y servicios 22%, áreas verdes y espacios abiertos 20%. El uso del suelo habitacional se encuentra repartido en 86 colonias dentro del área delegacional: 20 colonias residenciales, 11 colonias de estratos medios y 55 colonias populares.

Adicionalmente esta Delegación cuenta con una particular concentración de equipamiento metropolitano, así como numerosos museos, galerías, centros de salud, escuelas y otros.

El territorio delegacional cuenta con las zonas habitacionales residenciales donde se concentra la población de más altos ingresos de la ciudad y sin caer en la exageración, se podría afirmar que de todo el país. La Delegación Miguel Hidalgo, ocupa un lugar central dentro de la mancha urbana de la zona metropolitana, se encuentra perfectamente comunicada, además es la única Delegación que está por encima de la norma internacional de áreas verdes por habitante (11 metros cuadrados por habitante). Todo ello convierte al territorio delegacional en el espacio más atractivo para el capital inmobiliario.

- El auge económico generó una gran inversión inmobiliaria en la Ciudad de México, principalmente en las zonas residenciales de la Delegación Miguel Hidalgo (Polanco y Lomas de Chapultepec), lo cual vino a impactar negativamente la calidad de vida de los residentes de estas dos privilegiadas zonas de la ciudad, al cambiar en forma muy dinámica los usos del suelo que pasaron de residenciales a comerciales y de oficinas básicamente, lo que afectó directamente la calidad de vida y bienestar social de los vecinos de la clase privilegiada, por lo que los vecinos, la Junta de Vecinos, Asociaciones Civiles y particulares, expresaron su total desacuerdo por esta situación y por primera vez el gobierno de la ciudad enfrentó a una sociedad organizada con recursos económicos, políticos y sociales cuantiosos. Esto es, cuando la clase pudiente ve afectados directamente sus intereses, principalmente su habitat, realiza las siguientes acciones: utilizando la experiencia de organización de las clases populares, reconoce la necesidad de organizarse, utilizando sus recursos para allegarse de especialistas y de su asesoramiento; sustentado en sus recursos económicos paga en diversos medios de comunicación para que sus puntos de vista sean difundidos públicamente; participa directamente como protagonista en la manifestación de sus intereses y demandas; utiliza sus relaciones políticas y administrativas, para llegar a las altas esferas del gobierno del país y de la ciudad, para ejercer presión e influencia sobre sus demandas; se manifiesta pacíficamente a escasos metros de los Casa Presidencial, Los Pinos, en donde la seguridad pública en lugar de reprimirlos, cuida por su seguridad, ya que la mayoría de los manifestantes eran del sexo femenino, todo esto ocasionó que las autoridades aceptaran la revisión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional, aplicado en Polanco y Lomas de Chapultepec, con la participación de los vecinos y grupos organizados, interesados en la Administración del Uso del Suelo de sus colonias, dando lugar al acuerdo por el que se declaran Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, ZEDEC.

- Cuando las decisiones del gobierno en asuntos sociales, políticos o económicos afectan por igual a todos los estratos de la sociedad y no solamente a las clases populares, y con la experiencia de los movimientos sociales populares, provoca que participen cada uno de ellos, de acuerdo a sus recursos particulares para la demanda de solución a los problemas que afectan directamente su calidad de vida, y en ese caso tenemos como resultado la organización social de la clase pudiente, para que tuviera unas nuevas reglas para administrar el uso del suelo de sus colonias, con el fin de asegurar que su habitat no siguiera deteriorándose.



## BIBLIOGRAFIA QUINTO CAPITULO

Acosta Romero, Miguel. *Derecho Administrativo*. México, Editorial Porrúa, 1987.

Aguirre Vizuett, Javier. *Distrito Federal. Organización Jurídica y Política*. México, Editorial Porrúa, 1989.

Arroyo, Alberto. *Deterioro de las condiciones de vida de la clase obrera mexicana*. México, Editorial Porrúa, 1989.

*Cartografía Censal 1986*, Dirección Regional en el Distrito Federal, INEGI.

*Datos preliminares del Censo de 1990*, INEGI, Delegación Miguel Hidalgo.

*Estructura Orgánica de la Delegación Miguel Hidalgo*, autorizada por la Secretaría de Programación y Presupuesto en 1988.

*Estructura Orgánica de la Delegación Miguel Hidalgo*, dictaminada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y aprobada por la Dirección General de Normatividad y Desarrollo Administrativo del Departamento del Distrito Federal en abril de 1992.

Garza, Gustavo. *Atlas de la Ciudad de México*, México, El Colegio de México, 1987.

González Casanova, Pablo y Cadena Roa, Sergio. *Primer Informe sobre la Democracia en México*, México, Editorial Siglo XXI, 1989.

González Casanova, Pablo (Coordinador). *Segundo Informe sobre la Democracia en México, el 6 de julio de 1988*, México, Editorial Siglo XXI, 1990.

González Gamio, Margarita. *Comparecencia ante la Primera Asamblea de Representantes del Distrito Federal*, 1990.

González Gamio, Margarita. *Informe de Autoevaluación de la Delegación Miguel Hidalgo*, 1989

González Gamio, Margarita. *Informe de Labores sobre la Delegación Miguel Hidalgo ante la Junta de Vecinos*, 1990.

González Salazar, Gloria. *El Distrito Federal, algunos problemas y su planeación*. México, UNAM, Instituto de Investigaciones Económicas, 1990.

González, Jaime: *Las elecciones de 1988 y la crisis del sistema político*; México, Editorial Porrúa, 1990.

*Imagen de la Gran Capital*. México, Departamento del Distrito Federal, Enciclopedia de México, 1985.

Informe de resultados de la elección presidencial de 1988. Documento Interno de la Corriente Democrática, México, 1988.

La voz de la Casa Amarilla año 1, volumen 1, Delegación Miguel Hidalgo, 1990,

Manual de Organización Específico de la Delegación Miguel Hidalgo. Tomo I, 1986.

Paoli, José. Sociedad Civil. Partidos y Elecciones. México, UNAM, 1989.

Peschard, Jacqueline. Participación y Competencia en las Elecciones de 1988 en Las Elecciones Federales de 1988 en México, México, UNAM, 1990.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo. versión 1987.

Schjetnam, Mario. Principios de Diseño Urbano y Ambiental. México, Editorial Concepto, 1984.

Serrano Migallón, Fernando. Desarrollo Urbano y Derecho. México, Editorial Plaza y Valdez, 1988.

Tamayo, Sergio. Vida Digna en las Ciudades, México, UAM Xochimilco, Editorial Gernika, 1989.

#### **BIBLIOGRAFIA JURIDICA**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal

Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal

Ley Orgánica de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal

Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal

Reglamento Interior del Consejo Consultivo de la Ciudad de México

Reglamento Interior de la Asamblea de Representantes, 1989.

Diario Oficial de la Federación del 10 de agosto de 1987 que contiene el Decreto donde se establece la creación de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal.

Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal; Quinta Epoca, No. 18, 13 de agosto de 1987.

## HEMEROGRAFIA

Amaya, Augusto. Plebiscito, reflexión profunda. México, Uno más Uno, 24 de marzo de 1993, p 3.

Declara Manuel Aguilera Gómez. México, El Universal, 10 de septiembre de 1993, p 9.

Faesler, Julio. La Consulta Impulso de la Democracia. Excélsior, 26 de marzo de 1993.

La Jornada, 29 de mayo de 1989, p 1.

Las elecciones presidenciales. Excélsior, agosto de 1988.

Revista Proceso, 18 de julio de 1988.

Sánchez, Jesús. Recibirá Hoy la Cámara de Diputados la Reforma Camacho. El Financiero, 5 de julio de 1993, p 6.

Serrano, Oscar. Entrará en vigor la Reforma Política en el Distrito Federa. México, El Gráfico, 10 de septiembre de 1993, p 4.

Sodi de la Tijera, Demetrio. Plebiscito: ¿Exito o Fracaso? México, La Jornada, 26 de marzo de 1993.

Urrutía, Alonso. Posición Expuesta en la Mesa de Concertación para la Reforma. México, La Jornada, 24 de marzo de 1993, p 8.

## CAPITULO SEXTO

### PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO EN ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO, ZEDEC

Del análisis de los aspectos planteados en el capítulo anterior, queda claro que son múltiples las causas que originan la modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, vigente desde 1987. En última instancia, las causas económicas se consideran como definitorias, para solicitar la modificación a los usos del suelo, situación que provocó una gran reacción de la sociedad civil residente en aquellas colonias donde los cambios de uso del suelo, afectaban su calidad de vida y modificaban su entorno habitacional.

Por tal motivo, los vecinos organizados y las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo, solicitaron a la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE, la aplicación del Programa de Desarrollo Urbano denominado Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC, para Polanco, por lo que en este capítulo nos proponemos presentar los aspectos técnicos y jurídicos que constituyen la normatividad y el procedimiento para formular estos programas en zonas que por sus características particulares, así lo ameritan.

#### I. DEFINICION DE LAS ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO, ZEDEC.

Un fenómeno en apogeo hacia los años de 1989 a 1992, es la gestión sobre el uso del suelo, principalmente sobre el uso y aprovechamiento de la propiedad privada de los terrenos urbanos y sus construcciones. La modificación a la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal de 1984, otorgó a las Juntas de Vecinos la facultad de conocer oportunamente los programas de obras y servicios que afectan a su comunidad y proponer adiciones y modificaciones sobre los mismos. La consulta de la Junta de Vecinos para que se otorgue la licencia de uso del suelo en el caso de obras de impacto significativo, por lo general se hace a través de las Asociaciones de Residentes, quienes no siempre autorizan. Se empieza a dar así una pugna "directa o indirecta" entre inversionistas nacionales o extranjeros, que a su vez demandan reglas claras, y las asociaciones de residentes o vecinos inconformes con las decisiones de la asociación y del propio gobierno. El procedimiento entonces es la "concertación".<sup>1</sup>

El instrumento de esta "concertación" para el caso del Distrito Federal han sido las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, ZEDEC, las cuales definen los usos del suelo para una determinada zona en función de los intereses y propuestas "concertadas" entre los involucrados y los representantes del gobierno capitalino.

---

<sup>1</sup> El Plan Nacional de Desarrollo 1988-1994, define que la concertación, es "convencer, lograr el reconocimiento del interés común y el justo equilibrio deseado, mediante el diálogo y la negociación". Es un procedimiento para la producción del consenso del acuerdo político e institucional. La finalidad de la concertación, es lograr la legitimidad de este acuerdo, a través de la negociación entre el gobierno representado por administradores públicos y la integración política de las mayorías y minorías.

Las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, ZEDEC, son programas específicos de la Administración del Uso del Suelo, para la preservación y mejoramiento de zonas que por sus características requieran de reglas especiales de desarrollo controlado, con el fin de actualizar la zonificación secundaria del área de aprovechamiento.

La ZEDEC tiene su fundamento jurídico principalmente en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Plan General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales<sup>2</sup>, que conforman Sistema de Planeación<sup>3</sup> de la Ciudad de México.

Su propósito es llevar a cabo la planeación urbana a mayor detalle en áreas con características específicas de la Ciudad de México, que presentan una problemática en los usos del suelo, que amenaza los valores físicos, naturales, tradicionales, culturales, arquitectónicos y urbanísticos.

Lo anterior en virtud de que los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales versión 1987, ya no responden a las expectativas, requerimientos y necesidades de los vecinos de estas zonas. Con el objeto de preservar y mejorar zonas especiales de la estructura urbana, se utiliza principalmente cartografía actualizada a escalas de 1:1,000 y de 1:2,000, hecho que permite realizar propuestas zonales, e inclusive llegar al análisis al nivel de predio por predio, cosa que no sucede con los Programas Parciales de Desarrollo Urbano los cuales utilizan una cartografía escala 1:10,000.

Por otra lado es importante destacar que en la mayoría de los casos, son los propios vecinos de las zonas afectadas, los que solicitan a la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE, directamente a su Dirección General, se declare a su colonia como Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC. Lo que implica que la autoridad analice cuidadosamente las características de la zona, para determinar su factibilidad de convertirse en una ZEDEC, verificando que cuenta con elementos efectivamente especiales. De ser así, se iniciara un ejercicio de planeación que permitirá se establezca una normatividad específica para la zona de estudio dejando sin efecto disposiciones del Programa de Desarrollo Urbano de 1987, así como las salidas legales que existían para modificar los usos del suelo y las densidades e intensidades de construcción, como son: artículo 28 del Reglamento de Zonificación; el Sistema de Transferencia de Potencialidad; Sistema de incremento al número de viviendas e intensidades y las normas complementarias generales, sustituyéndose por la normatividad exclusiva de la ZEDEC.

Como ya se mencionó, dicha normatividad se desarrolla en forma concertada entre las autoridades y la representación vecinal, emitiéndose una serie de normas y reglamentos, que deberán dar solución a los problemas que los aquejan, preservar y mejorar los valores de la zona y de esta manera evitar más cambios de usos del suelo, permitiendo en los sucesivo sólo aquéllos que quedan señalados en la tabla

---

<sup>2</sup> Para consulta sobre el contenido jurídico de esta normatividad, ver capítulo III de esta investigación. Cabe destacar de su lectura el artículo 35, fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, artículo 53 de la Ley de Desarrollo Urbano; artículo 53, inciso "s", del Reglamento de Construcciones; Programa General del Programa Director, apartado 4 y el Programa Parcial Delegacional capítulo de Zonas Especiales de Desarrollo Controlado.

<sup>3</sup> Por planeación se entiende "al proceso racional organizado mediante el cual se establecen directrices, se definen estrategias y se seleccionan alternativas y cursos de acción, en función de objetivos y retos económicos, sociales y políticos, tomando en consideración la disponibilidad de recursos reales y potenciales, lo que permite tener un marco de referencia necesario para concretar planes y acciones específicas a realizar en el tiempo y en el espacio". Secretaría de Programación y Presupuesto. *Glosario para el Proceso de Planeación*, México, 1985, p. 94

de usos del suelo de la ZEDEC, con la característica de ser entendibles y claros para todos los vecinos y no solamente para profesionales y urbanistas. Así como ajustar los precios del suelo a su propio potencial de desarrollo, para estabilizar el espacio urbanizado con respecto a los inversionistas.

En relación a este último punto, es importante señalar que la tabla de usos del suelo de las ZEDEC, es más sencilla y clara, en comparación con las tablas de uso del suelo de los Programas de Desarrollo Urbano Delegacionales, toda vez que los usos del suelo, solamente se reducen a dos categorías: "permitido ó prohibido", quedando totalmente excluidos los "usos condicionados", los cuales favorecían que la autoridad tuviera márgenes muy amplios de discrecionalidad en el otorgamiento de Constancias y Licencias de Uso del Suelo, que en su momento generaron malestar y cambios significativos en los usos del suelo en determinadas colonias como en el caso de Polanco y Lomas de Chapultepec, al permitir la coexistencia de usos no necesariamente compatibles entre sí, tanto por los horarios de funcionamiento, consumo de agua o energéticos, incremento en el uso de vehículos muchas veces inclusive de carga pesada, atracción de población flotante, saturación vial, falta de estacionamientos, entre otros.

Las ZEDEC han permitido regular, con consenso y legitimidad, las zonas que por su especial naturaleza han tenido un impacto relevante ante el resto de las otras áreas del Distrito Federal, con este Programa de Rescate y Mejoramiento Urbano se pretende conciliar los intereses generales de los habitantes de la ciudad con los intereses particulares de los colonos que pretenden mejorar su calidad de vida en un territorio perfectamente bien definido, con reglas claras, pocas en cantidad pero estrictas en su aplicación.

Hasta 1993 se habían oficializado 20 ZEDEC dentro del área urbana y 6 como áreas de conservación ecológica,<sup>4</sup> De los ZEDEC actualizados hasta esta fecha representan un 15% de la superficie total del área urbana del Distrito Federal.

---

<sup>4</sup> Ver cuadro de ZEDEC autorizadas y oficializadas por la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal hasta 1993. Cabe señalar, que hasta ese año también se encontraban en proceso de concertación entre la autoridad y los vecinos 17 ZEDEC en diferentes colonias, distribuidos de la siguiente manera: de la Delegación Alvaro Obregón: Tizapan y Jardines del Pedregal; Benito Juárez: Insurgentes San Borja, Ampliación Nápoles, Del Valle Norte, Del Valle Centro, Del Valle Sur y San José Insurgentes; Coyoacán: Centro Histórico de Coyoacán y Colonia del Carmen; Cuauhtémoc: Cuauhtémoc y Condesa; Cuajimalpa: Bosques de las Lomas y Lomas de Vista Hermosa; Miguel Hidalgo: Anzures e Irrigación y Tlalpan en Santa Ursula Xitla.

**ZEDEC AUTORIZADAS Y OFICIALIZADAS HASTA 1993**

**ZEDEC OFICIALES AUTORIZADOS EN EL DISTRITO FEDERAL HASTA 1993****ZONA URBANA**

<b>COLONIA</b>	<b>DELEGACION</b>	<b>FECHA FIRMA</b>	<b>PUBLICACION</b>
FLORIDA	ALVARO OBREGON	9 DIC 92	15 ENERO 93
SAN ANGEL, SAN ANGEL INN, TLACOPAC	ALVARO OBREGON	30 ABRIL 93	1 JUNIO 93
AGRICOLA CHIMALISTAC	ALVARO OBREGON	24 SEPT 93	4 OCTUBRE 93
INSURGENTES MIXCOAC	BENITO JUAREZ	7 SEPT 93	4 OCTUBRE 93
INSURGENTES SAN BORJA	BENITO JUAREZ	28 OCTUBRE 93	
ROMERO DE TERREROS	COYOACAN	12 AGOSTO 93	30 SEPT 93
DEL CARMEN	COYOACAN	26 NOV 93	
CAMPESTRE ESTRELLA	IZTAPALAPA	16 AGOSTO 93	21 SEPT 93
EL MOLINO	IZTAPALAPA	6 JULIO 93	
POLANCO	MIGUEL HIDALGO	11 DIC 91	15 ENERO 92
LOMAS DE CHAPULTEPEC	MIGUEL HIDALGO	3 JULIO 92	14 SEPT 92
LOMAS ALTAS, REAL DE LAS LOMAS, LOMAS REFORMA Y PLAN DE BARRANCAS	MIGUEL HIDALGO	1 OCT 92	11 NOV 92
BOSQUES DE LAS LOMAS	MIGUEL HIDALGO	1 DIC 92	11 NOV 92
LOMAS DE BEZARES	MIGUEL HIDALGO	30 JUNIO 93	13 AGOSTO 93
MESA LOS HORNOS	TLALPAN	22 OCT 90	7 ENERO 91
FUENTES BROTTANTES	TLALPAN	9 AGOSTO 91	3 OCT 91
ZONA CENTRO DE TLALPAN	TLALPAN	5 JUNIO 93	11 MAYO 93
PARQUES DEL PEDREGAL	TLALPAN	5 JUNIO 93	29 JUNIO 93



**AREAS DE CONSERVACION ECOLOGICA**

<b>COLONIA</b>	<b>DELEGACION</b>	<b>FECHA FIRMA</b>	<b>PUBLICACION</b>
<b>8 MANZANAS CABECERA CUAJIMALPA</b>	<b>CUAJIMALPA</b>	<b>3 DIC 91</b>	<b>6 MAYO 92</b>
<b>ZENTLAPATL</b>	<b>CUAJIMALPA</b>	<b>24 NOV 91</b>	<b>22 ENERO 92</b>
<b>SAN MIGUEL TEOTONGO</b>	<b>IZTAPALAPA</b>	<b>22 SEPT 92</b>	<b>6 NOV 92</b>
<b>TORRES BODET</b>	<b>TLAHUAC</b>	<b>22 OCT 90</b>	<b>9 NOV 90</b>
<b>TLALPUENTE</b>	<b>TLALPAN</b>	<b>16 OCT 90</b>	<b>31 OCT 90</b>
<b>HEROES DE 1910</b>	<b>TLALPAN</b>	<b>16 AGOSTO 91</b>	<b>7 OCT 91</b>

## **II. PROCEDIMIENTO PARA EL TRAMITE Y APROBACION DEL ACUERDO PARA LA DECLARATORIA DE ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO**

Conforme a las atribuciones que tienen las autoridades de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, para determinar la declaratoria sobre determinada área urbana como Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC, deberá indicar mínimamente: la demarcación, las características y condiciones del área, los límites sobre el uso del suelo y la vigencia de la ZEDEC, la cual se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro del Plan Director, todo ello implica un procedimiento administrativo detallado, como el que se muestra a continuación.

<b>Número</b>	<b>Unidad Administrativa o Responsable</b>	<b>Descripción de la actividad</b>
1	Representación Vecinal	Solicita información sobre el procedimiento para obtener la declaratoria de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) y/o la aprobación de la normatividad en la colonia de su procedencia.
2	Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica DGRUPE	Proporciona información e indica los requisitos necesarios para el trámite y procedimiento.
3	Representación Vecinal	Ingresa un escrito de petición para iniciar los estudios de la ZEDEC, debidamente fundamentados y motivados.
4	DGRUPE	La Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, recibe, revisa y entrega acuse de recibo a la representación vecinal.
5	Representación Vecinal	Obtiene acuse de recibo, como base de su gestión, permanece a la expectativa de comunicación con el área responsable.

- 16 UD De forma paralela inicia la compilación de la cartografía de catastro y de alnodev, en escalas 1/2000 y 1/1000; de existir fotos aéreas recientes, se seleccionan para preparar el plano base; también se integra el código de color por uso del suelo para preparar la simbología.
- 17 UD Lleva a cabo la elaboración del plano base por medios digitalizados y/o por dibujo directo en el taller del área; al término, solicita copias heliográficas y maduros.
- 18 UD Informa a la SPF que ha terminado el plano base y se encuentra listo para ser enviada una copia a la representación vecinal
- 19 SPF Concerta con los representantes vecinales las fechas y horas, así como el lugar para llevar a cabo las reuniones preparatorias.
- 20 Representación Vecinal Propone y señala la hora, lugar y fechas para llevar a cabo las reuniones preparatorias.
- 21 Representación Vecinal  
Representantes de la DGRUPE  
Representantes de la Delegación Se reúnen y la DGRUPE expone y aclara los aspectos concernientes al proceso de elaboración de la ZEDEC, la Delegación plantea la situación administrativa del uso del suelo actual y la problemática de la presión urbana. La DGRUPE hace entrega del plano base y la simbología del "uso del suelo actual" y el código de color.
- 22 Representación Vecinal Recibe la documentación y la explicación del procedimiento para posibilitar el inicio de los trabajos de levantamiento físico.
- 23 Representación Vecinal Adopta los procedimientos de trabajo, consulta y elige las fechas para consulta derivada de los trabajos de levantamiento.

## **II. PROCEDIMIENTO PARA EL TRAMITE Y APROBACION DEL ACUERDO PARA LA DECLARATORIA DE ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO**

Conforme a las atribuciones que tienen las autoridades de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, para determinar la declaratoria sobre determinada área urbana como Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC, deberá indicar mínimamente: la demarcación, las características y condiciones del área, los límites sobre el uso del suelo y la vigencia de la ZEDEC, la cual se deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro del Plan Director, todo ello implica un procedimiento administrativo detallado, como el que se muestra a continuación.

<b>Número</b>	<b>Unidad Administrativa o Responsable</b>	<b>Descripción de la actividad</b>
1	Representación Vecinal	Solicita información sobre el procedimiento para obtener la declaratoria de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) y/o la aprobación de la normatividad en la colonia de su procedencia.
2	Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica DGRUPE	Proporciona información e indica los requisitos necesarios para el trámite y procedimiento.
3	Representación Vecinal	Ingresa un escrito de petición para iniciar los estudios de la ZEDEC, debidamente fundamentados y motivados.
4	DGRUPE	La Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, recibe, revisa y entrega acuse de recibo a la representación vecinal.
5	Representación Vecinal	Obtiene acuse de recibo, como base de su gestión, permanece a la expectativa de comunicación con el área responsable.

- 6 DGRUPE Registra, sella y asigna número de volante y folio.
- 7 DGRUPE Remite expediente, con volante y folio, turna instrucción a la Dirección del Programa de Desarrollo Urbano (en siglas DPDU)
- 8 DPDU Recibe, revisa y firma.
- 9 DPDU Turna volante, folio y asunto a la Subdirección de Planeación Física (en siglas SPF) con la instrucción pertinente.
- 10 SPF Recibe, revisa y firma
- 11 SPF Toma conocimiento del asunto. Registra, abre expediente y turna con instrucción al área técnica especializada (en siglas UD)
- 12 UD Recibe, revisa y firma
- 13 UD Abre expediente e inicia el estudio, procede a la localización física y ubica conforme a la normatividad existente en la zona (Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional, etc).
- 14 UD Elabora nota informativa de las condiciones urbanas en las que se encuentra la colonia.
- 15 UD Turna la nota informativa a la SPF y espera instrucciones.

- |    |  |   |
|----|--|---|
| 16 | UD   | De forma paralela inicia la compilación de la cartografía de catastro y de alnodev, en escalas 1/2000 y 1/1000; de existir fotos aéreas recientes, se seleccionan para preparar el plano base; también se integra el código de color por uso del suelo para preparar la simbología.   |
| 17 | UD   | Lleva a cabo la elaboración del plano base por medios digitalizados y/o por dibujo directo en el taller del área; al término, solicita copias heliográficas y maduros.  |
| 18 | UD   | Informa a la SPF que ha terminado el plano base y se encuentra listo para ser enviada una copia a la representación vecinal   |
| 19 | SPF  | Concerta con los representantes vecinales las fechas y horas, así como el lugar para llevar a cabo las reuniones preparatorias.   |
| 20 | Representación Vecinal   | Propone y señala la hora, lugar y fechas para llevar a cabo las reuniones preparatorias.  |
| 21 | Representación Vecinal<br>Representantes de la DGRUPE<br>Representantes de la Delegación | Se reúnen y la DGRUPE expone y aclara los aspectos concernientes al proceso de elaboración de la ZEDEC, la Delegación plantea la situación administrativa del uso del suelo actual y la problemática de la presión urbana. La DGRUPE hace entrega del plano base y la simbología del "uso del suelo actual" y el código de color. |
| 22 | Representación Vecinal   | Recibe la documentación y la explicación del procedimiento para posibilitar el inicio de los trabajos de levantamiento físico.  |
| 23 | Representación Vecinal   | Adopta los procedimientos de trabajo, consulta y elige las fechas para consulta derivada de los trabajos de levantamiento.  |

- 24 **Representación Vecinal**  
**Representación de la DGRUPE**  
**y de la Delegación** Acuerdan fechas y forma de convocatoria para los vecinos para su participación y cooperación en la jornada de levantamiento del inventario actual de uso del suelo.
- 25 **Representación delegacional** Emite comunicados a las dependencias que tienen contacto con trámites administrativos de uso del suelo, en prevención de la integración del expediente técnico, durante la elaboración de los estudios de la ZEDEC.
- 26 **Representación Vecinal** Lleva a cabo los trabajos de inventario y procesamiento de la información del estado actual del uso del suelo.
- 27 **Dependencias relacionadas con la**  
**tramitación de uso del suelo** Acusan recibo y preparan informe para ser turnado a la Delegación con conocimiento de la DGRUPE.
- 28 **DGRUPE** Es informada de la conclusión de los trabajos de inventario urbano.
- 29 **DPDU** Recibe plano y documentación que contiene la información del estado actual del uso del suelo en planos de restitución de Tesorería. Escala 1:1000 o en planos de alimentos, número oficiales y derechos de vía, escalas 1:2000.
- 30 **DPDU** Turna expediente y señala las instrucciones correspondientes a la Subdirección de Planeación Física.
- 31 **SPF** Recibe, relaciona, firma y revisa, y turna el expediente a la Unidad Departamental responsable de la substanciación del expediente de la Zona Especial de Desarrollo Controlado ZEDEC.

- 32 UD Recibe y analiza la información proporcionada por la representación vecinal, señalando las omisiones correspondientes, procediendo a pasar la información a un plano base con el código de colores único; en caso de existir dudas u omisiones, se establece contacto con la Comisión de Uso del Suelo, a efecto de programar visitas de campo conjuntas que aclaren o subsanen la información recibida.
- 33 UD Emite un informe a la Subdirección de Planeación Física de los resultados del estudio realizado.
- 34 UD Elabora el plano de diagnóstico, con el código de color conforme la simbología base del uso del suelo actual y prepara el plano base para el diseño de la propuesta del uso del suelo.
- 35 SPP-UD Se inician las determinaciones normativas. Diseñando la estrategia de desarrollo aplicable al caso específico.
- 36 UD Se crea el archivo de la ZEDEC en la computadora para la captura y revisión del documento del acuerdo que contendrá la normatividad complementaria general y específica de la ZEDEC.
- 37 UD Elabora el anteproyecto para cuerdo con la SPF del plano de uso del suelo en color.
- 38 SPF Indica las adecuaciones y estudios a realizar y/o la aprobación inicial del proyecto para su concertación con la representación vecinal.



- 39 UD Con base a las instrucciones de la SPF para la complementación o terminación del anteproyecto se elaboran los trabajos y/o estudios pertinentes y al término se turna a la SPF
- 40 SPF Convoca a la Comisión de Uso del Suelo de la representación vecinal, para participar en las reuniones de trabajo para la preparación de la propuesta definitiva del uso del suelo para la ZEDEC.
- 41 Representación Vecinal Asiste y expresa su opinión, tomándose acuerdos que enriquecerán la propuesta.
- 42 SPF De ser positivo el acuerdo, se preparan los planos de presentación, escala 1:1000 en color para ser entregados a la Comisión de Uso del Suelo de la Representación Vecinal.
- 43 SPF De ser negativa o existir correcciones, turna a la Unidad Departamental responsable, para su adecuación expédita, corrigiendo, complementando o subsanando, tanto el documento como los planos.
- 44 SPF Recibe documentación original, plano definitivo de uso del suelo en color, y documento impreso en hojas sin logotipo del Departamento del Distrito Federal y se remite a la Representación Vecinal.
- 45 Representación Vecinal Recibe plano de la propuesta de uso del suelo y el acuerdo.
- 46 Representación Vecinal Convoca a sus representados a efecto de llevar a cabo la presentación del instrumento normativo ZEDEC.

- 47 Delegación Apoya a la Representación Vecinal de la convocatoria de los vecinos, para llevar a cabo las audiencias de consulta pública, solicita los apoyos de la DGRUPE para conocer el instrumento normativo ZEDEC.
- 48 DGRUPE  
Delegación  
Representación Vecinal Mediante las audiencias de consulta pública, para el conocimiento del instrumento normativo ZEDEC, los vecinos manifiestan su opinión en cuanto a la aceptación o inconformidades en torno al acuerdo de la ZEDEC.
- 49 Representación Vecinal  
DGRUPE Registra las opiniones de los vecinos y procede a emitir un informe a la Subdirección de Planeación Física de la DGRUPE, durante el periodo de las audiencias.
- 50 Representación Vecinal Turna a la DGRUPE la ratificación del acuerdo y propuesta del uso del suelo.
- 51 DGRUPE Procede a la elaboración final de los planos totalmente reproducibles, documento base en hoja membretada del acuerdo, para firma, en el cual intervienen: el Director General, el Delegado Político del Departamento del Distrito Federal en la jurisdicción en cuestión y la Representación Vecinal.
- 53 DGRUPE Ya firmado el acuerdo y plano de uso del suelo que forma parte inseparable, se procede a solicitar a la Coordinación General Jurídica y de Estudios Legislativos, la publicación en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.
- 54 UD Prepara el plano en reducción, tamaño carta y el diskette en lenguaje de Word Perfect, que contendrá el texto fiel del documento firmado, se turna a la SPF

55      SPF

Turna el expediente señalado a la Subdirección de Instrumentación del Ordenamiento Urbano (SIOU), para que lleve a cabo el trámite pertinente.

56      DGRUPE

Una vez publicado el presente acuerdo en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, la DGRUPE, solicitará la inscripción al Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a efecto de que el trámite adquiera validez oficial para autoridades y particulares.

El inicio del procedimiento antes descrito, lo determinan el escrito de petición vecinal para la declaratoria como Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC, y la gran demanda de peticiones de modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional, por lo cual la substanciación del acuerdo de declaratoria y aprobación de la normatividad se elabora con base a los siguientes pasos:

Primero. Se elabora el plano base con la cartografía del catastro de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, en escala 1:000, y el código de color por uso del suelo, en el área técnica responsable. El diagnóstico del uso del suelo actual se inicia conjuntamente con la Comisión de Uso del Suelo Vecinal, donde se explica el procedimiento a seguir y se les proporciona la cartografía base y el código de color, en el caso de que la representación vecinal, no pueda llevar a cabo dichos trabajos, éstos se realizarán por parte de la Dirección del Programa de Desarrollo Urbano. En el plano de usos del suelo actual, deberá señalarse, la mezcla de usos del suelo existentes, el equipamiento urbano establecido en la zona, la estructura vial, su problemática, así como los señalamientos de los problemas específicos manifestados por la representación vecinal.

Segundo. Con base a la evaluación obtenida del plano del uso del suelo actual, se procede a definir conjuntamente entre la DGRUPE y la representación vecinal, la primera imagen urbana que se establecerá en el plano de propuesta de uso del suelo, posteriormente y mediante consulta pública se hará del conocimiento general a la comunidad, con el fin de que realice sus propias observaciones, mismas que deberán de tomarse en cuenta, para la elaboración del plano de uso del suelo definitivo en material reproducible, el cual contendrá la normatividad que será aplicable durante la vigencia de la Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC, así como las firmas del Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, del Delegado Político del Departamento del Distrito Federal en la jurisdicción respectiva y por la representación vecinal. Posteriormente, se solicita a la Coordinación General Jurídica del Departamento del Distrito Federal, su publicación en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, cumplidos estos requisitos el Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, solicita su inscripción en el Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, realizada su inscripción entrará en vigor, adquiriendo obligatoriedad para autoridades y particulares.

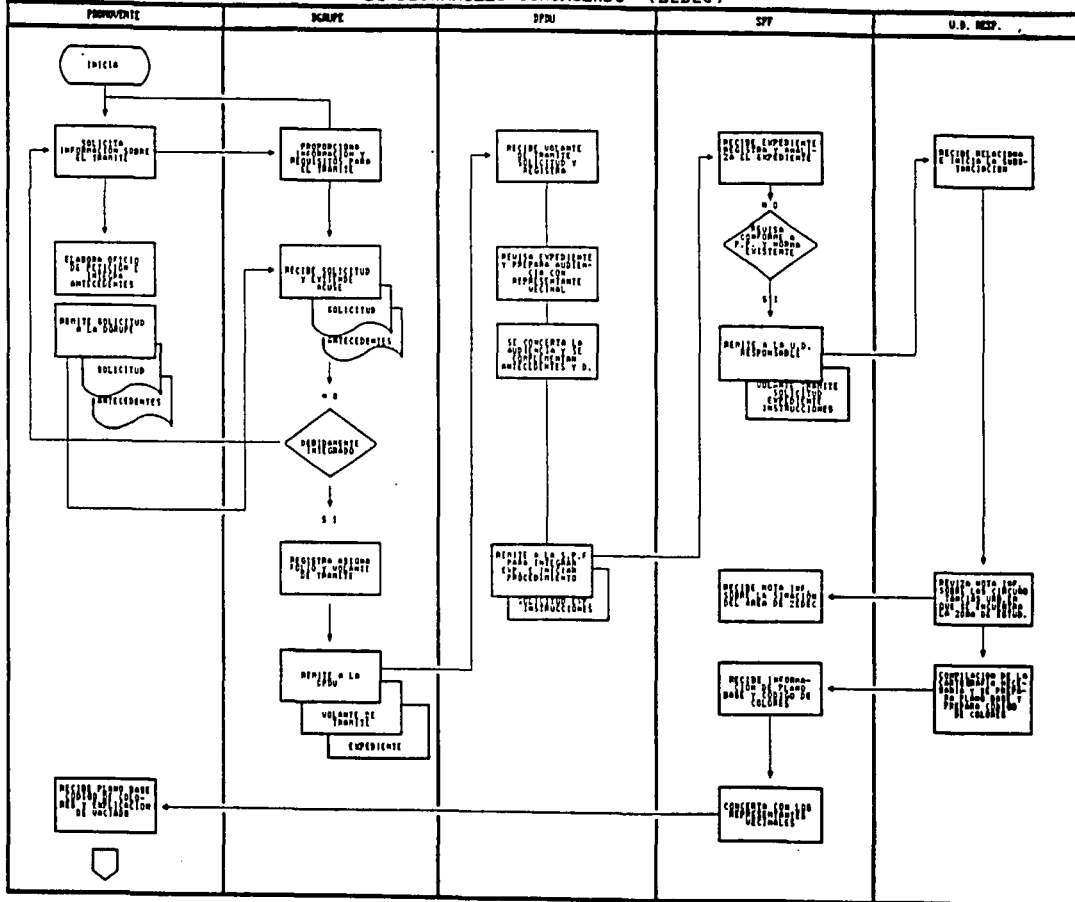
Cabe mencionar que el procedimiento descrito anteriormente, requiere de un gran número de actividades, para ser precisos 56 diferentes actividades, lo que presupone la dedicación de un periodo de tiempo muy largo para llevar a la publicación en el Diario Oficial los Acuerdos por los que se aprueban las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, ZEDEC.

Es importante señalar que además de los procedimientos en los que participan los vecinos, también las autoridades delegacionales invierten una cantidad significativa de tiempo de trabajo, efectuando reuniones con los vecinos, revisando las propuestas del área central y emitiendo opiniones técnicas, administrativas y políticas, entre otras.

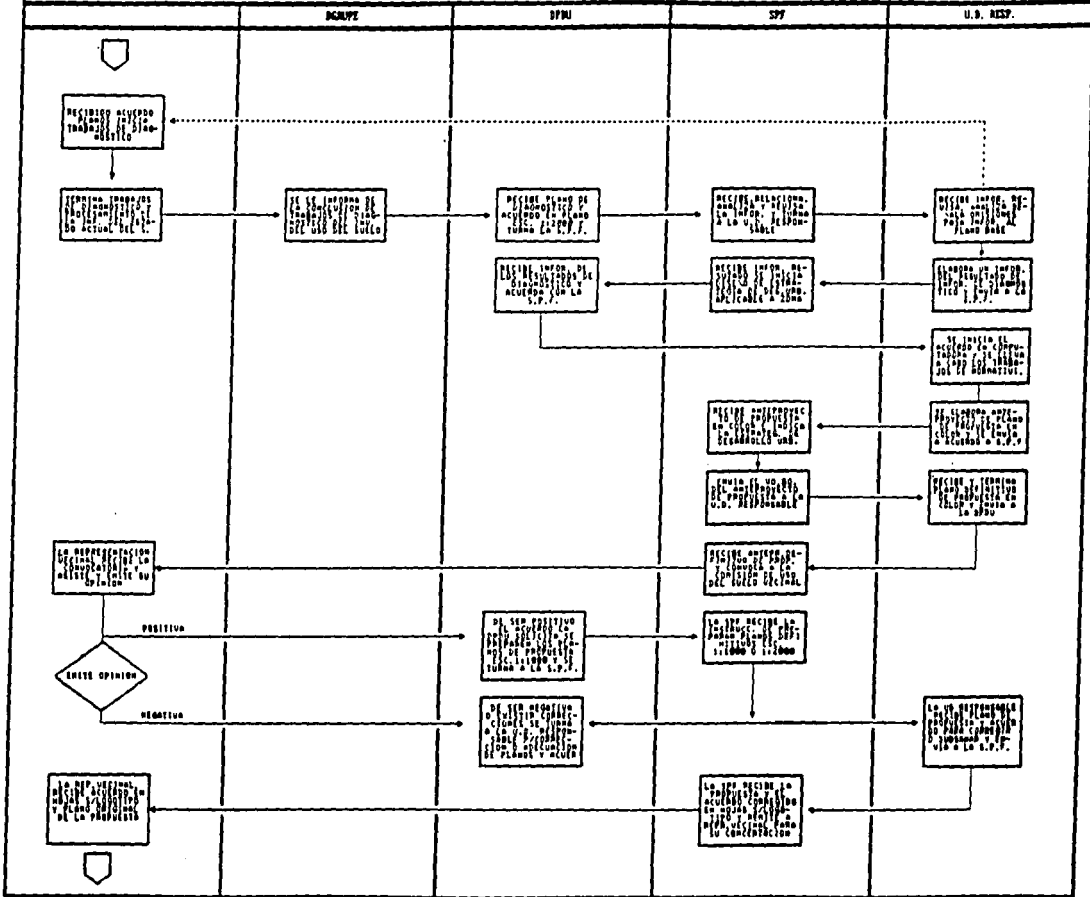
El procedimiento para el trámite y expedición del Acuerdo para la Declaratoria de Zona Especial de Desarrollo Controlado, ya aludido se complementa con una presentación del flujograma para la definición de la ZEDEC, el cual es elaborado por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, a través de la Dirección del Programa de Desarrollo Urbano y de la Subdirección de Planeación Física.

**FLUJOGRAMA PARA LA DEFINICION DE LAS  
ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO, ZEDEC**

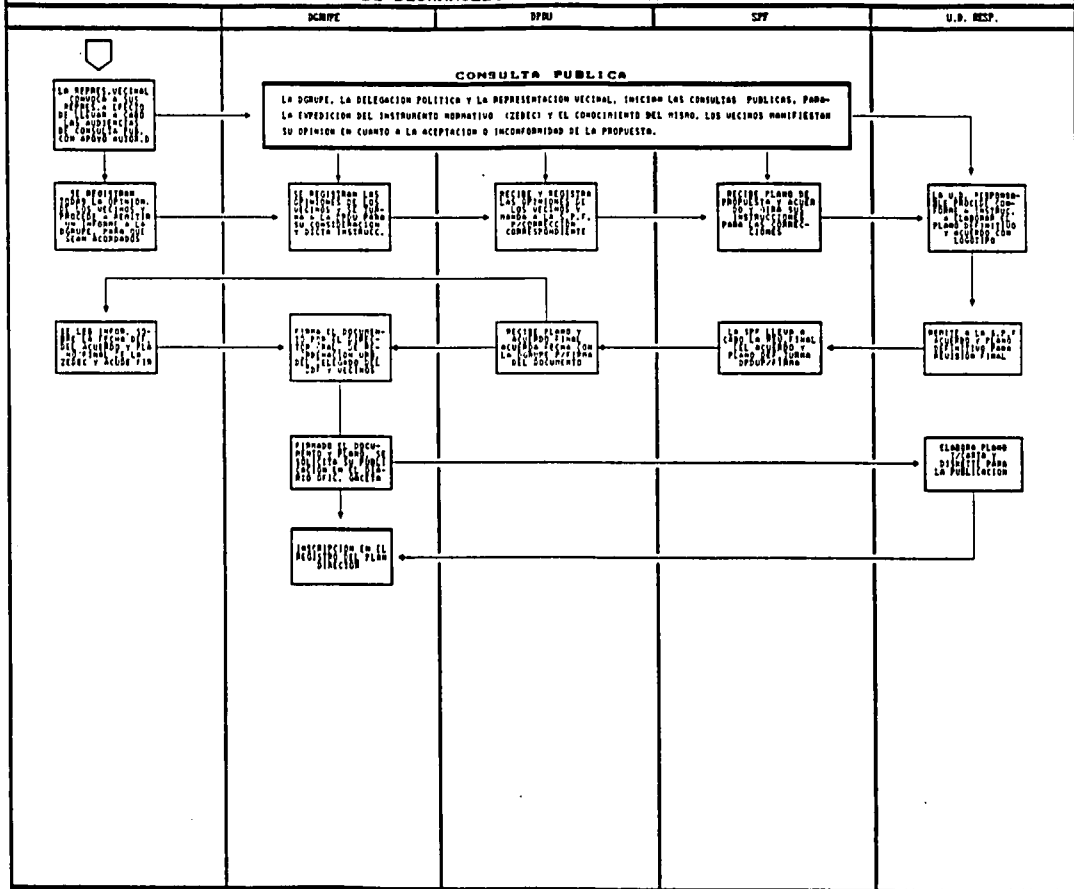
# FLUJOGRAMA PARA LA DEFINICION DE LAS ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC)



## FLUJograma PARA LA DEFINICION DE LAS ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC)



**FLUJOGRAMA PARA LA DEFINICION DE LAS ZONAS ESPECIALES  
DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC)**





## 1. ELABORACION DEL PLANO BASE PARA EL USO DEL SUELO DE LA ZEDEC

El plano base donde se plasma gráficamente toda la normatividad del acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado a una zona específica del Distrito Federal, principalmente se conforma de dos partes: plano base y solapa.

a) Plano Base.- Generalmente se toma de la cartografía existente, en planos de restitución de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal escala 1:1000 y en ocasiones cuando el área de estudio es muy extensa, se puede utilizar escala 1:2000 o la que sea más conveniente; sus dimensiones son de 1.02 metros de ancho, observando su longitud en razón del área de estudio, su elaboración puede ser en digitalización por computadora e impreso en plotter, o de otra forma se dibuja en el taller de la Unidad Departamental correspondiente.

b) Solapa.- Comprende la normatividad que se señala en el acuerdo, conteniendo: la tabla de usos del suelo permitidos, que sustituirá a los establecido en el Programa Parcial vigente para esa zona. La simbología y las firmas del Coordinador General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, del Delegado del Departamento del Distrito Federal en la Delegación donde se ubica la ZEDEC y la de los representantes vecinales. Imprimiéndose en papel albanene por medio de computadora y uniéndose al plano como parte integrante del mismo.

## 2. PLANO DE USOS DEL SUELO DE LA ZEDEC Y SU SIMBOLOGIA

Este plano contiene como se mencionaba anteriormente, toda la normatividad del acuerdo con simbología en blanco y negro, que permita su reproducción en papel maduro y/o heliográfico, en este plano se señalan los tipos de uso del suelo: habitacional, usos mixtos, equipamientos, áreas verdes, etc.; de igual forma contiene gráficamente las disposiciones a las vialidades y señala las alturas que deberán tener en forma específica las construcciones.

Esta simbología es básicamente, la que determina en forma agrupada y congruente por manzana, predios que tienen frente a una vialidad primaria o de importancia especial. Principalmente establece los usos del suelo que existen en el momento de la realización del estudio, es decir, se determina un código de colores para plasmar gráficamente cada uno de los usos existentes, por ejemplo:

Amarillo	=	Habitación Unifamiliar
Naranja	=	Habitación Plurifamiliar
Rojo	=	Usos Comerciales
Azul	=	Usos de Oficinas
Cafe	=	Equipamiento Deportivo
Verde	=	Areas verdes, parques y jardines, etc.

### **3. COMENTARIOS PARA LA ELABORACION Y ESTUDIO DE LAS ZEDEC**

1. Complementar el archivo cartográfico de los planes catastrales escala 1:1000
2. Tener conocimiento de los proyectos sectoriales que afectan o inciden directamente en las zonas donde se lleve a cabo el estudio urbano específico. Por medio del intercambio de información con las autoridades encargadas de dichos proyectos (vialidad, transporte, agua, drenaje, equipamiento, etc.)
3. Contar con el equipo técnico adecuado tanto para la captura y procesamiento de la información documental por computadora y el diseño y presentación gráfica de la planimetría digitalizada y/o dibujada con los procedimientos normales.
4. Contar con los recursos humanos debidamente capacitados para desarrollar los procedimientos de elaboración de los instrumentos de planeación urbana.
5. Contar con una participación vecinal organizada durante todo el proceso de formulación y en las consultas públicas que marca la ley.

### **4. FUNCION DE LAS ZEDEC EN LA ESTRUCTURA URBANA**

La finalidad de la creación de la ZEDEC, es el reconocimiento de que dentro de la Estructura Urbana<sup>5</sup> existen zonas con características particulares y relevantes a las que conviene analizar y planificar con mayor detalle, a efecto de preservar aquéllas características que la hacen una zona especial dentro de la estructura urbana, como ejemplo se podrían citar la zona chinampera ubicada en Xochimilco, el Centro Histórico de la Ciudad, en donde existe la mayor concentración de edificios catalogados de la época colonial, o como en el caso de Polanco, por ser la zona urbana con mayor presión inmobiliaria o las Lomas de Chapultepec que constituyen uno de los pulmones verdes más importantes del área metropolitana y por ser una de las zonas residenciales exclusivas con mayor nivel de calidad de vida.

De lo anterior se desprende que uno de los objetivos fundamentales de la planeación en las ZEDEC, es el mantener y mejorar aquéllos aspectos físicos, sociales y económicos, que caracterizan especialmente a la zona en relación con el resto de la estructura urbana, previniendo su impacto con respecto a las zonas colindantes.

---

<sup>5</sup> Se considera estructura urbana al conjunto de elementos físicos que conforman la ciudad, como por ejemplo: las edificaciones, las redes viales, de comunicación, de agua y drenaje, alumbrado público, el equipamiento, los espacios verdes y abiertos, entre otros, que a su vez son el soporte físico para el funcionamiento de la ciudad.

## **5. LAS ZEDEC COMO INSTRUMENTO DE PLANEACION**

Dentro del marco jurídico del Sistema Nacional de Planeación en México, existen diferentes niveles de planeación, los cuales generan cada uno, un Plan o Programa que establece elementos normativos a los niveles subsecuentes de planeación, es decir existen el Plan Nacional de Desarrollo, PND, del cual emana el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, PNDU, así como el Plan de Desarrollo Urbano Regional de la Zona Centro del País, PDURZC, y el Plan de Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, PDUZMCM y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, PGDUDF, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Delegacionales, PPDUD y los Programas de Mejoramiento y Rescate denominados Zonas Especiales de Desarrollo Controlado.

El esquema rector de usos del suelo en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, establece criterios de programación integral entre los tres niveles de gobierno, contando con la participación de los sectores social y privado; favorece la desconcentración económica y demográfica; promueve el uso óptimo de la infraestructura, el equipamiento y el reforzamiento de la estructura urbana. Todo esto en función de proteger estrictamente las áreas naturales forestales y de preservación ecológica, así como las áreas agrícolas productivas.

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, identifica los objetivos, estrategias, políticas y acciones que conforman el marco normativo de planeación para el Distrito Federal, en este Programa se propone una imagen objetivo al año 2000 que se traduce en políticas y directrices en base a una zonificación primaria que atiende la preservación y mejoramiento del área de conservación ecológica y refuerza la estructura urbana favoreciendo la integración y consolidación del sector habitacional y la caracterización de núcleos y franjas continuas de servicios en centros urbanos, subcentros y corredores urbanos.

En apoyo de las políticas del Programa General y derivados del mismo, los Programas Parciales Delegacionales, establecen una zonificación secundaria de usos, destinos y reservas, así como las densidades de población e intensidades de construcción, que deberán normar el desarrollo urbano considerando la problemática peculiar de cada una de las delegaciones que conforman el Distrito Federal. Haciendo énfasis en detener el crecimiento horizontal. Constituir una reserva natural mediante el rescate y control del área de conservación y delinear las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado.

La ZEDEC constituye un mecanismo muy efectivo de coordinación entre la autoridad y los grupos sociales demandantes. Para concertar las acciones y las medidas de carácter físico-espacial que regirán por determinado periodo de tiempo en el perímetro acordado, de acuerdo con las políticas de los niveles superiores de planeación. En este sentido, cabe destacar la congruencia de objetivos desde los niveles regionales metropolitano y delegacional hasta el nivel local de las ZEDEC.

De esta manera la ZEDEC introduce un séptimo nivel de planeación, que dentro de un perímetro determinado caracterizado por aspectos físicos particulares con una problemática específica, para el cual se fija una temporalidad de vigencia, que no necesariamente coincide con la del Programa General del Distrito Federal o con los Programas Parciales Delegacionales y que responde directamente a la dinámica propia de transformación de la zona con lo cual la autoridad y los vecinos interesados podrán ejercer las medidas de control e inducir las acciones de carácter físico-territorial de acuerdo a objetivos

específicos en materia de desarrollo urbano o rural, medio ambiente y del patrimonio cultural y/o arquitectónico, sustentados en una normatividad de usos del suelo e imagen urbana, que materializan las medidas concertadas entre los distintos intereses que se expresan en la ciudad como son los del gobierno, los vecinos, los promotores inmobiliarios, los comerciantes y en general todos los inversionistas, que en última instancia son los beneficiarios de la normatividad adoptada.

## **6. POSIBILIDADES DE INCORPORACION DE LA ZEDEC EN EL NUEVO REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y USOS DEL SUELO**

Los trabajos que se realizaron para formular el nuevo reglamento parten del reconocimiento de que la Ciudad de México se encuentra en permanente proceso de transformación físico espacial, con base a la dinámica socioeconómica derivada de la interrelación compleja de las actividades de los diferentes sectores de la sociedad, a quienes los instrumentos jurídicos y de la administración urbana debe entender; por lo que se hace necesaria fundamentar la iniciativa de reformas, adiciones, modificaciones y derogaciones a diversas disposiciones a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para constituir el nuevo reglamento de manera que la ciudad cuente con un sólo documento legal con todas las normas que se deben cumplir en materia de desarrollo urbano y usos del suelo.

Es importante señalar que el nuevo reglamento busca adecuarse a la nueva realidad a partir de armonizar los distintos intereses, ubicando a la planeación urbana en el espacio que le corresponde en el Sistema Nacional de Planeación Democrática, otorgando desde su formulación, responsabilidades y facultades a los distintos sectores sociales y a los órganos de gobierno de la ciudad.

A este respecto se puede decir que la ZEDEC, aportaría desde su planteamiento original el nuevo concepto de la planeación democrática en el sentido de que las propuestas resultan de un proceso en el que la autoridad reconoce la necesidad de los habitantes, de salvaguardar sus intereses en la relación con la ocupación del suelo, la imagen urbana y la calidad ambiental, además, el desarrollo controlado, manteniendo en lo esencial el procedimiento vigente; el Departamento del Distrito Federal formula una propuesta; a partir de una necesidad expresa de grupos de determinada localidad, quienes son consultados hasta que la misma es aprobada, por lo anterior se puede decir que la incorporación de la ZEDEC, al nuevo reglamento no sólo es factible sino necesaria y de hecho es el principal elemento de continuidad del proceso de la planeación del Distrito Federal, ya que la actualización de sus nuevos instrumentos parte del trabajo que representan los anteriores, de cuya revisión se derivan.

Las normas especiales de desarrollo controlado que contempla en el nuevo Reglamento de Desarrollo Urbano y de Usos del Suelo, retoma la temporalidad que las ZEDEC han establecido en términos generales, al concedérseles una vigencia de quince años; si bien, en el caso de las ZEDEC, como actualmente funcionan la misma es variable de acuerdo con la problemática específica. La incorporación de la ZEDEC en el nuevo reglamento, forma parte de su formulación como un nivel de planeación de carácter local.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Estos planteamientos corresponden a la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE, en vísperas de la revisión del nuevo Reglamento de Desarrollo Urbano y Uso del Suelo para el Distrito Federal, esta misma explicación también se aplica a los nuevos Programas Parciales Delegacionales, para incorporar a las ZEDEC, íntegramente conforme a su texto original.

### **III. LA APLICACION DEL PROCEDIMIENTO DE LA ZEDEC EN LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO.**

Los procedimientos jurídico-administrativos expuestos anteriormente, corresponden a la forma en que el gobierno los diseñó, sin embargo, en la práctica, como se verá en el caso de la ZEDEC Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo, el procedimiento estipulado por la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, no se llevó tal cual como se señala, por varios motivos:

**Primero.-** Casi en la totalidad del procedimiento se excluye la participación de las Delegaciones, sin embargo, en el caso para la ZEDEC Polanco, la Delegación Miguel Hidalgo tuvo una función determinante como mediadora entre las demandas vecinales sobre uso del suelo y el equipo técnico de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, encargado de los trabajos urbanísticos que sirven de base para la declaratoria correspondiente.

**Segundo.-** Los vecinos organizados reconocieron que a través de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE, no tenían respuesta a su demanda para la tramitar la declaratoria de Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC, en Polanco, toda vez que la saturación de cambios de uso del suelo que se habían sucedido en su colonia, se debía a permisos y autorizaciones otorgados precisamente por autoridades de la CGRUPE, lo que les causaba incredulidad y desconfianza, pues consideraban que este organismo sería juez y parte, para el trámite que deseaban, por tal motivo acudieron a la Delegación Miguel Hidalgo, para que a través de esta instancia se procediera a iniciar la gestión correspondiente, en virtud de que la representación vecinal y la Delegación, ya tenían cierta experiencia positiva en actividades desarrolladas conjuntamente desde principios de sexenio (1988), por otra parte, también favoreció esta decisión, que el Presidente de la Asociación de Residentes de Miguel Hidalgo, fuera electo Presidente del Consejo Consultivo de la Ciudad de México, quedando como Presidente de la Junta de Vecinos en Miguel Hidalgo, otra persona con experiencia y trayectoria en la gestión urbana de las zonas residenciales ante el gobierno, quien pugnó fuertemente porque el desarrollo de los trabajos técnicos de la ZEDEC, se llevarán a cabo dentro del territorio de la Delegación Miguel Hidalgo.

**Tercero.-** La Delegación Miguel Hidalgo, a través de las Subdelegaciones de Obras y Servicios y de Jurídica y de Gobierno, participó coordinadamente con los técnicos de la CGRUPE y los representantes vecinales, en la calendarización y organización de reuniones de trabajo; revisión y actualización del diagnóstico situacional; diseño de alternativas de desarrollo; propuesta de zonificación y temporalidad; representación gráfica; revisión de los usos del suelo lote por lote; propuesta de normas técnicas para fusión, subdivisiones, restricciones, alturas, lotes mínimos, número de cajones de estacionamiento, construcciones, ampliaciones y modificaciones; así como la redacción del contenido de la declaratoria para la publicación del Acuerdo ZEDEC Polanco.

**Cuarto.-** Cabe señalar que concluido el procedimiento técnico de elaboración de la ZEDEC Polanco, la Delegación Miguel Hidalgo, teniendo como invitados permanentes al Asambleísta y Diputado del XXXII y VIII Distrito del PRI, respectivamente, así como a representantes de la Contraloría Interna, en compañía del Presidente de la Junta de Vecinos y de cada uno de los Presidentes de las cinco secciones de Polanco y de la CGRUPE, se procedió en las propias instalaciones delegacionales a la ratificación y firma del Acuerdo y Plano en comento, para que a su vez se turnaran dichos documentos, a efecto de

que se siguiera el procedimiento jurídico-administrativo para su publicación en el Diario Oficial de la Federación, Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal y su registro al Plan Director para el Desarrollo Urbano en el Distrito Federal.

En consecuencia, se recomienda al Sr. Secretario de Estado, Sr. Secretario de Planeación y Sr. Secretario de Desarrollo Urbano, que se continúe con el procedimiento jurídico-administrativo para la publicación en el Diario Oficial de la Federación, Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal y su registro al Plan Director para el Desarrollo Urbano en el Distrito Federal.

En el caso de que se desista de la publicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se recomienda al Sr. Secretario de Estado, Sr. Secretario de Planeación y Sr. Secretario de Desarrollo Urbano, que se continúe con el procedimiento jurídico-administrativo para la publicación en el Diario Oficial de la Federación, Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal y su registro al Plan Director para el Desarrollo Urbano en el Distrito Federal.

En el caso de que se desista de la publicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se recomienda al Sr. Secretario de Estado, Sr. Secretario de Planeación y Sr. Secretario de Desarrollo Urbano, que se continúe con el procedimiento jurídico-administrativo para la publicación en el Diario Oficial de la Federación, Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal y su registro al Plan Director para el Desarrollo Urbano en el Distrito Federal.

En el caso de que se desista de la publicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se recomienda al Sr. Secretario de Estado, Sr. Secretario de Planeación y Sr. Secretario de Desarrollo Urbano, que se continúe con el procedimiento jurídico-administrativo para la publicación en el Diario Oficial de la Federación, Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal y su registro al Plan Director para el Desarrollo Urbano en el Distrito Federal.

## CONCLUSIONES CAPITULO SEXTO

El procedimiento técnico, administrativo y jurídico que conlleva la formulación de un programa ZEDEC, favorece la participación de los vecinos en las decisiones de gobierno sobre el entorno urbano donde habitan, utilizando la vía del consenso entre éstos y los demás interesados, asimismo que la comunidad organizada y participativa, comprenda claramente el propósito del programa, su forma de aplicación, el tiempo en el que se mantendrá vigente; o sea, que este ejercicio de planeación urbana es comparativamente con otros procedimientos existentes, mucho más transparente y claro para todos, que asegure a la comunidad que su habitat no se seguirá deteriorando, toda vez que con la aplicación de la normatividad establecida en el ZEDEC, se puede mantener un estrecho control sobre los permisos y autorizaciones que se tramiten y otorguen en la Delegación Miguel Hidalgo, CGRUPE o las oficinas de ésta, instaladas en los Colegios de Arquitectos e Ingenieros.

El procedimiento aplicado por la CGRUPE para la elaboración de los programas de ZEDEC, resulta bastante incompleto, en virtud de que en la realidad, el procedimiento es rebasado por la participación de la sociedad y principalmente por la función determinante que tienen las Delegaciones con su población, esto es, que aunque el Departamento Central, a través de la CGRUPE, pretende mantener la centralización de la Administración del Uso del Suelo de la capital, la realidad social y política actual obliga a que esta función se desarrolle en forma descentralizada, con lo que adicionalmente se pone en práctica la simplificación administrativa.

Haciendo un análisis somero entre la elaboración de los Programas Parciales Delegacionales y la formulación de la ZEDEC, es de mencionarse que el procedimiento para su formulación, requiere la participación de las Delegaciones, (quienes tienen el primer contacto y con más permanencia con la comunidad de su territorio), así como de su población local. Con esto, la elaboración de la ZEDEC resulta más adecuada a la realidad urbana de ocupación de determinados territorios, sin embargo, los Programas Parciales, al no tener la participación real y tangible de los vecinos en la elaboración de los programas de planeación de sus comunidades en coordinación con las autoridades locales y del gobierno central, además de sus representaciones sean públicas o privadas, resultan incompletos, complicados y hasta cierto punto su grado de funcionalidad y credibilidad se ve disminuido. Por estos motivos principalmente, podemos afirmar que además de realizar pequeños estudios de planeación para áreas o colonias específicas, sería importante hacer un estudio integral de todo el territorio delegacional, partiendo del nivel de análisis de lote por lote, con lo que se obtendrían los mismos beneficios que ha tenido la ZEDEC para lugares determinados, garantizando con esto un mejor funcionamiento integral de la estructura urbana delegacional.

Fue muy importante que por primera vez en la historia de la planeación urbana en México, se llevara a cabo un programa de desarrollo urbano al mayor detalle posible, esto es, al nivel de estudio de lote por lote, es decir, el ejercicio de planeación se refirió específicamente a la propiedad privada, la cual queda regulada en sus posibilidades de uso y aprovechamiento en un periodo relativamente largo, lo que permite que el valor económico del predio se establezca para los usos únicamente permitidos y solo presente las fluctuaciones que genera el mercado inmobiliario de la ciudad.

Los Programas de Desarrollo Urbano denominados ZEDEC, son un claro ejemplo de lo que técnicamente se conoce como planeación participativa y que en la esfera político-administrativa se denomina como planeación democrática.

Considerando que durante la administración correspondiente al periodo 1989-1993, se inició la aplicación de este nivel de planeación con la ZEDEC, se podría decir, que el problema de su aplicación radica en el seguimiento jurídico-administrativo seguido por los funcionarios en turno tanto en la Delegación Miguel Hidalgo como en la CGRUPE, toda vez que conforme a los cambios que se dan cotidianamente dentro de la Administración Pública, no existe consecución en los programas, además en muchos de los casos se desconoce el grado de trabajo y esfuerzo para llevar a cabo este tipo de programas y el compromiso adquirido en su momento con la ciudadanía, sin embargo, si podemos constatar que para los vecinos resulta un instrumento de planeación acorde a sus intereses y de fácil entendimiento para su consulta y aplicación, aún y cuando su procedimiento técnico-administrativo, este incompleto e implique una temporalidad de trabajo prolongado.

El proceso de formulación e implantación de la ZEDEC Polanco, pone de manifiesto la importancia de la Administración Pública, principalmente a través de sus órganos locales, para diseñar y coordinar políticas públicas y acciones de gobierno con la participación de la sociedad, para la preservación del medio urbano construido y sus áreas de conservación ecológica.



## BIBLIOGRAFIA

**Zonas Especiales de Desarrollo Controlado del Distrito Federal.** Tomos I y II, Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE. 1993.

**Procedimiento para el Trámite y Expedición del Acuerdo para la Declaratoria de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC).** Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Subdirección de Planeación Física, 1992.

**Informe Urbano sobre las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado.** Delegación Miguel Hidalgo, Subdelegación de Obras y Servicios, Subdirección de Licencias de Construcción, Uso del Suelo y Anuncios, 1992.

**Requisitos jurídico-administrativos para la Declaratoria de Zona Especial de Desarrollo Controlado. ZEDEC de Polanco.** Delegación Miguel Hidalgo, Subdelegación Jurídica y de Gobierno, 1991.

## **CAPITULO SEPTIMO ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO ZEDEC POLANCO**

Paralelo a la urbanización de la ciudad, se desarrolla un proceso de competencia e intereses por el uso del suelo entre diferentes agentes económicos y sociales. Esta situación se debe principalmente porque el suelo urbano posee ciertas características físicas que lo hacen especial: es un bien fijo, escaso, heterogéneo por su ubicación, indestructible y subdivisible.

Un tema central en el análisis económico de las ciudades es el valor del suelo. En el ámbito urbano el suelo tiene una doble función, que influye en su valor: como factor de producción y como bien básico. Como factor de producción resulta indispensable en el proceso de transformación, para cubrir el requerimiento de espacio para la industria, el comercio, las oficinas y los servicios. Por otra parte, el suelo aparece como un bien básico, cuando se utiliza para la vivienda, equipamiento urbano, servicios públicos o la recreación.

Sin embargo, con frecuencia las unidades de suelo, o del suelo y sus construcciones, se comparten entre distintos intereses, motivando que varios individuos tengan diferentes derechos sobre la misma área, como son el propietario, el arrendador y el usuario, lo que también incide en la determinación de su valor.

Polanco en el periodo inmediato a los sismos ocurridos en 1985, constituye un ejemplo significativo de la competencia entre diversos actores que encuentran en Polanco características muy importantes que favorecen la valorización acelerada del suelo, a través de la modificación del uso habitacional, como la localización, las condiciones físicas del terreno, la factibilidad de construcción, la dotación de equipamientos y servicios, la comunicación, la plusvalía, el nivel socio-económico de los habitantes, así como su función dentro de la estructura urbana como zona de usos mixtos y parte central del área metropolitana.

Esta situación genera un complicado sistema de modificaciones de usos del suelo en forma desordenada, que inciden negativamente en el territorio de Polanco y por ende en la calidad de vida de los residentes, situación que de no frenarse y regularse, deterioraría irreversiblemente el diseño original de la colonia.<sup>1</sup>

La población residente de Polanco, extremadamente preocupada por el deterioro de su colonia, por los cambios de usos del suelo, presionó y exigió la intervención de las autoridades del gobierno de la ciudad, de manera que se tomaran en forma emergente las medidas necesarias para detener y de ser posible revertir el fenómeno de crecimiento urbano, que en forma acelerada y desorganizada estaba sufriendo su entorno habitacional.

---

<sup>1</sup> Un ejemplo sobre las consecuencias negativas originadas por los cambios de usos del suelo en forma masiva y desordenada lo constituyen la fracción de la colonia Juárez conocida como la Zona Rosa y anteriormente en el área comprendida dentro del actual Centro Histórico, lugares que fueron construidos como áreas con uso habitacional-residencial y que han degenerado en zonas de usos múltiples en el que coexisten diferentes niveles de calidad y prestigio, y en las que inclusive la vialidad y los espacios públicos se encuentran saturados e invadidos por el comercio ambulante.

La presión ejercida por los vecinos, pugnaba por participar directamente en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano de su colonia y específicamente en el diagnóstico y elaboración del instrumento técnico-administrativo, que permitiera dirigir la Administración del Uso del Suelo de Polanco, solicitando la aplicación del Programa de Rescate y Mejoramiento Urbano denominado "Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC", conforme lo establece el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, versión 1987. Este esfuerzo vecinal, sustentado en la organización, información, perseverancia, tenacidad, uso inteligente de los medios de comunicación y capacidad negociadora, tuvo como resultado que Polanco fuera catalogada como Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC, y dentro de su género representara la primera experiencia de planeación democrática local a nivel de lote en el Distrito Federal.

En este capítulo abordaremos el estudio de caso, partiremos con algunos antecedentes históricos y datos de la colonia Polanco, posteriormente se describirá un breve análisis sobre su proceso de urbanización, los mecanismos utilizados para la revisión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, versión 1987, así como los resultados del trabajo conjunto entre autoridades, sociedad civil, técnicos y grupos organizados, para obtener la publicación en el Diario Oficial de la Federación del Acuerdo por el que se declara a la colonia Polanco como Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC.

Por otra parte, se presentará la relación, caso por caso, de los giros regularizados dentro del Acuerdo de la ZEDEC Polanco, hasta 1992. Proceso que culminó con la entrega oficial de las Constancias de Regularización.

## I. ANTECEDENTES HISTORICOS DE POLANCO

El origen de las propiedades rústicas que se formaron en Tacuba y sus alrededores datan del siglo XVI. La distribución de propiedades inició cuando "Hernán Cortés marcó en un árbol con dos golpes de espada, el punto donde habían de repartirse los solares para huertas. El Alcalde Gonzalo de Ocampo y los Regidores Bernardino Vázquez de Tapia, Cristobal Flores y Alfonso Xaramillo con el escribano del cabildo fueron a la calzada de Tacuba y desde el árbol marcado por el Gobernador, comenzaron a señalar las suertes de tierra para huertas de 100 pasos largos por 150 ancho".<sup>2</sup> A partir de este momento las reparticiones se multiplicaron más allá de la calzada, abarcando la totalidad de la jurisdicción de Tacuba, incluso sobre las tierras que por derecho correspondían a los indios.

Tacuba pronto se convirtió en uno de los centros de la economía de la ciudad y las haciendas desempeñaron un papel importante en el fraccionamiento de las propiedades. Una de las haciendas más importantes no sólo por su extensión sino por su dinamismo fue la "Hacienda de San Juan de Dios de los Morales", que en sus orígenes estaba comprendida por lo que hoy conocemos como Boulevard Avila Camacho (periférico), Echeagaray, Tecamachalco, el panteón Dolores, Newton y Campos Eliseos.

Uno de sus primeros propietarios fue Fernando Damián, a quien las autoridades otorgaron una vasta extensión de tierra. Al poco tiempo la propiedad fue adquirida por el licenciado Lorenzo de Tejada, quien llegó a la Nueva España como oidor del rey. Mediante su cargo público facilitó algunos negocios

<sup>2</sup> Rosell, Lauro E. *Iglesias y Conventos Coloniales de México*. México, Editorial Patria, 1979, p 203.

oscuros como el tráfico de esclavos y al poco tiempo amasó una importante fortuna que le permitió adquirir de una forma u otra, propiedades de los indios de Tacuba, Chapultepec y otros lugares.

En 1966 la hacienda paso a manos de Diego de Villegas Sandoval, el cual la vendió a Fernando de los Morales, de quien la hacienda tomó el apellido, o tal vez de las más de cuatro mil moreras que existían desde tiempos del oidor Tejada. Posteriormente la hacienda fue adquirida por un panadero de la Ciudad de México, Nicolás Gómez de Prada, quien continuó agregándole terrenos. Cuando Matero Arcipestre era el dueño de la Hacienda de Teja, arrendó también la Hacienda de los Morales, con lo cual sus propiedades alcanzaban desde Tecamachalco hasta Chapultepec.

En 1768, un comerciante llamado Baltazar de Arechávala adquirió la Hacienda y el molino de los Morales. Pero al sufrir una caída de un caballo Arechávala, la administración de la hacienda quedó en manos de su yerno, el capitán José de Garay, y al fallecer éste se suscitaron problemas entre los herederos, quedando finalmente la propiedad en manos de su nieta Guadalupe de los Morales. En 1844, el teniente Tiburcio Cañas, esposo de Lupita, firmó un contrato de arrendamiento mutuo con el coronel José María Manero por el Rancho de Polanco y tierras de la Verónica que colindaban con la Hacienda de Teja y la de los Morales. En 1856 se registró la primera división de la hacienda debido a problemas por la sucesión testamentaria. Dos de los hijos de Guadalupe y Tiburcio Cañas dividieron la propiedad en partes iguales. El primero vendió sus terrenos, que con el tiempo pasaría a manos de "Benfiel, Becker y Compañía", poseedores del Molino de Belen y el Rancho de Coscacuaco (integrado por las zonas de las barrancas de las Lomas de Chapultepec, la tercera sección del Bosque, y lo que sería el Panteón de Dolores), la cual fraccionó los terrenos. En los primeros años de este siglo, el resto de la Hacienda de los Morales se fraccionó para dar lugar a lo que hoy es la zona de Polanco.<sup>3</sup>

En 1940, con el recién creado Departamento del Distrito Federal se publicó un mapa elaborado por la Dirección de Catastro, en él figuraba urbanizado el triángulo de Anzures formado por la calzada Popotla (Mariano Escobedo), la Verónica y el río de los Morales, todavía a cielo abierto, aunque ya se había esbozado la calle de Darwin.

Sobre lo que ahora es Polanco, sólo había campos de cultivo regados por los ríos de los Morales y San Joaquín, los que en la calzada de la Verónica con Melchor Ocampo, se juntaban para seguir su carrera por el costado de esa vía, precisamente en la unión de estas corrientes, nacía la calzada de los Morales, antecedente de la calzada de la Piedra Redonda (Presidente Masarik).

En terrenos de la hacienda lo que hoy es Polanco, sólo existía la sección llamada Rincón del Bosque, limitada por las calzadas a Popotla (Mariano Escobedo), de los Morales (Masarik), del Peredón (Arquímides), y de la fundición (Rubén Darío), así como por el río de los Morales. Entonces no era un fraccionamiento definitivo, pues sólo estaban dibujadas 19 manzanas habitacionales, incluyendo las que nunca existieron y que hoy ocupan la zona hotelera.

En el área poniente de Polanco, la zona de los edificios pertenecía por entero al casco de la hacienda, el que por cierto contaba con una vía de escape que conectaba con el Ferrocarril de Cuernavaca, así como un largo y ancho canal de cerca de un kilómetro de longitud. A lo largo de casi todo lo que hoy es Horacio iba un terraplén, desde la Hacienda de los Morales hasta el punto donde esta el Arco de los Venados. Ahí el terraplén, que debió contener las avenidas de los ríos, torcía ligeramente el este-noreste

<sup>3</sup> Reyna, María del Carmen. *Tacuba y sus Alrededores. Siglos XVI al XIX*. México, Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1993, pp. 59-85.

hasta tocar bahía de San Hipólito, de donde seguía al oriente bordeando la actual Verónica Anzures, en forma paralela a Bahía Magdalena.

Por esos días fue inaugurado el Sanatorio Español y la Cervería Modelo empezaba su construcción. Además de la calzada de los Morales, mero camino de terracería que en el tramo poniente se llamaba Amado Ramírez y no era otra que la ahora conocida como Ejército Nacional, una de las vías más peculiares por disposición de sus carriles, cuatro centrales y dos a cada lado de sendos camellones, cada uno de éstos con un metro de altura de promedio. Así se empezaba a construir la historia urbana de Polanco.

El Fraccionamiento Chapultepec-Polanco, formó parte de la Hacienda de San Juan de los Morales, y pasó a la venta en 1938. Su población se formó al principio por políticos encumbrados, artistas como Agustín Lara y María Felix, prósperos emigrantes españoles y del oriente (judíos).

La Arquitectura que caracterizó a Polanco fue el estilo californiano o "churrigueresco" como le llaman algunos críticos, enfatizándose en los edificios la ornamentación en puertas y ventanas, basada en la exuberante talla de la piedra a la manera del barroco, en las rejas forjadas en hierro con vistosos diseños, los torreones en las esquinas y el rebuscado juego de volúmenes complementan la imagen típica de las residencias de Polanco.

## **1. DATOS GENERALES**

La colonia Polanco forma parte del territorio de la Delegación Miguel Hidalgo y se ubica en su parte central, administrativamente se encuentra dividida en cinco secciones, presenta un subsuelo de tipo tepetatoso que ofrece una gran seguridad a las construcciones y a los asentamientos humanos, a pesar de ubicarse en la zona central colindante a la zona lacustre de la antigua ciudad prehispánica.

El Distrito Federal en números cerrados registra un territorio de 153 kilómetros cuadrados, la Delegación Miguel Hidalgo de 47 kilómetros cuadrados y Polanco (en sus 5 secciones), 3 kilómetros cuadrados, por tanto, Polanco representa el 2% del territorio del Distrito Federal y el 7% del territorio delegacional.

Polanco ocupa 325 hectáreas del territorio delegacional distribuidas de la siguiente manera: en la I sección, con 37 ha; II sección con 47 ha.; III sección con 74 ha.; IV sección con 62 ha. y la V sección con 105 ha.

Sus coordenadas geográficas son 19°26' latitud norte y 99°11' longitud oeste, su máxima altitud es de 2 260 metros sobre el nivel del mar.

Colinda con las colonias Irrigación, Granada, Ampliación Granada, Anzures, tercera sección de las Lomas de Chapultepec, Reforma Social, Residencial Militar y con la primera sección del Bosque de Chapultepec.

Las principales avenidas de Polanco son: Horacio, Homero, Presidente Masarik, Mariano Escobedo, Ejército Nacional, Arquímides y Blvd. Manuel Avila Camacho (anillo periférico).

Cuenta con una población total residente de 36, 949 habitantes distribuidos de la siguiente manera:

**I sección: 6,425 habitantes,**

**II sección: 6,609 habitantes,**

**III sección: 5,485 habitantes,**

**IV sección, 5,381 habitantes,**

**V sección con 13,049 habitantes, y**

**población flotante diaria: aproximadamente un millón de personas.**

El total de empleos generados en la Delegación ascienden a un poco más de 325 000, que representan el 5% de la población económicamente activa del Distrito Federal. La distribución relativa de la población económicamente activa por sector económico, presenta las siguientes cifras: sector primario 2.9%; sector secundario 35.2% y sector terciario 61.9%, o sea, 9 425, 114 400 y 201 175 empleos respectivamente. En Polanco se generan directamente el 60% de los empleos correspondientes al sector terciario en la Delegación, es decir, 120 705 empleos.

Para 1990, la cifra estimada de ocupación del territorio de Polanco para el uso de oficinas era aproximadamente de un millón y medio de metros cuadrados, considerando que en esta colonia se alojaban de 5 mil a 7 mil oficinas.

La zona de Polanco manifiesta claramente la transición de la economía urbana de la Ciudad de México hacia el sector terciario, toda vez que en su territorio se ubica un gran número de establecimientos: comerciales, financieros, bancarios, sedes diplomáticas, casas de bolsa inmobiliarias, restaurantes, boutiques, así como de una gama más amplia de servicios. También se localizan en esta zona una enorme variedad de despachos profesionales y consultorios médicos.

Algunos datos sobre el equipamiento urbano con que cuenta Polanco, es el siguiente: El Hospital de la Cruz Roja Mexicana y la Trigésima Agencia Investigadora del Hospital Cruz Roja ubicadas en Ejército Nacional 1032, I sección; un Módulo de Seguridad ubicado en Rubén Darío esquina Lord Byron, en la V sección; Sucursal Polanco de la Cía. de Luz y Fuerza del Centro en Arquímedes 69, IV sección; Oficinas de Telégrafos en Homero 610, IV sección; siete Notarías Públicas: la No. 86 en Homero 1804-904, I sección; Nos. 32 y 84 en Homero 1425-304, sección II; Nos. 7 y 55 en Torcuato Tasso 215-A, V sección; No. 102, en Edgar Allan Poe 236, IV sección y la No. 43 en Emersón 119-10-2, V sección.

Centros Escolares: Tres Escuelas de Educación Especial: No. 28 en Campos Eliseos 477, II sección; Clínica de la Conducta en Presidente Masarik 526, II sección y Clínica de Ortolalia en Presidente Masarik 526, II sección; Un Jardín de Niños Público Altagracia Padilla en Arquímedes 227, V sección. Una Secundaria Pública No. 66, Maestra Isa Appendini Pagaso en Bernard Shaw 25, II sección.

Escuelas Particulares: Secundaria y Preparatoria de la Ciudad de México; Colegio Alemán; Friedrich Schiller; Colegio Holandés, Colegio Francés Pasteur; Colegio Jesús María; Liceo Franco Mexicano; Nuevo Jardín de Niños México; Colegio Alfredo B. Nobel; Colegio Coyoilxauhqui; Colegio Immanti; Instituto Albert Einstein; Instituto Gante; Nueva Primaria México; La Enseñanza; Instituto Romera; Universidad Hispano-Mexicana y Centro de Desarrollo Artístico "Frida Kahlo".

**Enseñanza Superior:** Conservatorio Nacional de Música en Presidente Masarik esquina Campos Eliseos, I sección y Escuela Normal de Especialización en Campos Eliseos 467, II sección.

**Centros de Recreación y Cultura:** Sala de Arte Público Alfaro Siqueiros en Tres Picos 29, V sección; Centro Cultural de Arte Contemporáneo en Campos Eliseos esquina Jorge Elliot, V sección. Galería Delegacional "Torre del Reloj" en Edgar Allan Poe, III sección. Galería Delegacional "La Casita", en Emilio Castelar esquina Alejandro Dumas, III sección. Galería "Arte Núcleo" en Edgar Allan Poe 308, III sección. Galería "Praxis" en Arquímedes 175, IV sección. Galería "Juan Martín" en Dickens 33-B, IV sección. Teatro "Angela Peralta" en Luis G. Urbina esquina Emilio Castelar, III sección. Cines: "Polanco" en Moliere 328, II sección. "Reforma" en Blvd. Avila Camacho, Torre Comermex, primer piso, I sección. "Ariel" en Av. Ejército Nacional 826, III sección y "Hermanos Alba" Av. Ejército Nacional 870, sección III; Central de Actividades Deportivas y Sociales, S.A. en Homero 109-404, V sección y Agrupación Leonesa de México, S.A. en Campos Eliseos 97, V sección.

**Zonas Comerciales y de Abasto:** "Plaza Polanco", Jaime Balmes 11, I sección; "Pabellón Polanco" Av. Ejército Nacional 980, II sección, "Liverpool Polanco" en Schiller 129, V sección y Corredor Comercial de Presidente Masarik (todas las secciones). Tres Tianguis en Jaime Balmes entre Av. Ejército Nacional y Homero, I sección. Moliere entre Horacio y Homero, II sección y Aristóteles entre Emilio Castelar y Luis G. Urbina, IV sección.

**Tiendas de Autoservicio:** Gigante en Ejército Nacional 35, Ejército Nacional 769 y Moliere Esquina Ejército Nacional, secciones II y V; Superama en Horacio 1749, Homero 310 y Horacio 603, secciones I y V; Aurrera en Horacio 1744 y Masarik 111, secciones I y V.

**Servicios Bancarios:** Cinco sucursales de BANAMEX, S.A.: Sucursal Ejército Nacional en Ejército Nacional 965, II sección; Centro Financiero Polanco, Presidente Masarik 375, III sección; Sucursal Mariano Escobedo en Mariano Escobedo 425, V sección; Sucursal Horacio en Horacio 411, V sección y Sucursal Schiller en Av. Ejército Nacional 350, V sección. Cuatro sucursales de BANCA SERFIN, S.A.: Sucursal Plaza Polanco, Jaime Balmes 11, I sección; Sucursal Polanco-Masarik en Anatole France 196, IV sección; Sucursal Chapultepec Morales en Spencer 456, V sección y Sucursal Homero en Mariano Escobedo 353-A, V sección. Cuatro sucursales de BANCO INVERLAT, S.A.: Sucursal Plaza Inverlat en Blvd Manuel Avila Camacho 1, I sección; Sucursal Ejército Nacional en Ejército Nacional 904, II sección; Sucursal Polanco en Arquímedes 69, IV sección y Sucursal Liverpool Polanco en Schiller 129, V sección. Sucursal Masarik de BANCO DEL BAJIO, S.A. en Presidente Masarik 102, II sección. Tres sucursales de BANCO MEXICANO, S.A.: Sucursal Plaza Polanco, Jaime Balmes 11, Edif. D, I Sección; Sucursal Polanco en Presidente Masarik 445, III Sección y Sucursal Masarik Newton en Presidente Masarik 219, V Sección. Tres sucursales de BANCA CREMI, S.A.: Sucursal Plaza Polanco, Jaime Balmes 11, Edif. D, I sección; Sucursal Polanco en Presidente Masarik 445, III sección y Sucursal Masarik Newton en Presidente Masarik 219, V sección. Dos sucursales de BANCA CREMI, S.A.: Sucursal Polanco en Presidente Masarik 498 y Sucursal Masarik en Presidente Masarik 111, V sección. Sucursal Polanco de BANORTE, S.A. en Presidente Masarik 29-C, III sección. Dos sucursales de BANCO UNION, S.A.: Sucursal Polanco-Homero en Homero 136, I sección y Sucursal Masarik en Presidente Masarik 132, V sección. Sucursal Polanco de BANCA CONFIA, S.A. en Dickens 152, III sección; Sucursal Polanco de BANCO COMER, S.A. en Presidente Masarik 382, III sección. Dos sucursales de BANCO DEL ATLANTICO, S.A.: Sucursal Polanco en Homero 1804, IV sección y Sucursal Emersón en Emersón 251, V sección. Sucursal Polanco del BANCO BBV, S.A. en Tennyson 120, IV sección. Dos sucursales del BANCO INTERNACIONAL, S.A.: Sucursal Mariano

Escobedo en Mariano Escobedo 120, V sección y Sucursal Polanco en Presidente Masarik 17, V sección. Sucursal Polanco de BANCRECER, S.A. en Presidente Masarik 197, IV sección y Sucursal Polanco de BANPAIS, S.A. en Horacio 112, V sección..

Servicios Hoteleros: “Nikko México”, Campos Eliseos 204, V sección; “Camino Real”, Mariano Escobedo 700, V sección; “Presidente Inter-Continental” en Campos Eliseos 218, V sección; “Exelaris”, Jaime Balmes 11, I sección; “JW Marriot”, Andrés Bello 29, IV sección; “Casa Vieja”, Eugenio Sue 45, IV sección y hotel “Polanco”, Edgar Allan Poe 8, IV sección.

Aerolíneas: Aeroméxico en Hotel Presidente Chapultepec en Campos Eliseos 218, V sección; Continental Airlines en Andrés Bello 45, V sección; Cubana de Aviación en Temístocles 246-3; Delta Airlines en Horacio 1855, I sección; Mexicana de Aviación en Calderón de la Barca 359 y Campos Eliseos 218, III y V secciones; Pacific South West Airlines en Ejército Nacional 728, III sección y Panamerican Airlines en Blvd. Manuel Avila Camacho 1-702, I sección.

Representaciones Diplomáticas: Embajada de Australia en Rubén Darío 55, V sección; Embajada de Bélgica en Musset 41, III sección; Embajada de Canadá en Schiller 529, IV sección; Embajada de Chile en Andrés Bello 10-8, IV sección; Embajada de Cuba en Presidente Masarik 554, II sección; Embajada de Dinamarca en Tres Picos 43, V sección; Embajada de Ecuador en Tennyson 217, IV sección; Embajada de Egipto en Alejandro Dumas 131, III sección; Embajada de España en Galileo 114, IV sección; Embajada de Filipinas en Calderón de la Barca 240, III sección; Embajada de Francia, Campos Eliseos 339, V sección; Embajada de India en Musset 325, III sección; Embajada de Indonesia en Julio Verne 27, IV sección; Embajada de Líbano en Julio Verne 8, IV sección; Embajada de Malasia en Calderón de la Barca 215, III sección; Embajada de Marruecos en Plinio 350, II sección; Embajada de Nueva Zelanda en Lagrange 103-10, I sección; Embajada de Panamá en Schiller 326-8, V sección; Embajada de Paquistán en Hegel 512, V sección; Embajada de Portugal en Alejandro Dumas 311, III sección; Embajada de la República Eslovaca en Julio Verne 35, IV sección; Embajada de la República Federal de Alemania en Lord Byron 737, V sección; Embajada de Rumania en Sófocles 311, II sección; Embajada de Sudáfrica en Andrés Bello 10-9, IV sección; Embajada de Uruguay en Hegel 149-1, V sección y Embajada de Venezuela en Schiller 326, V sección.

Medios de Comunicación: Multimedios Estrella de Oro, S.A. de C.V. en Tennyson 78, IV sección y Organización Radio Fórmula en Horacio 10, V sección.

Agrupaciones Civiles: Cámara Nacional de la Industria de la Radio y la Televisión en Horacio 1013, IV sección; Asociación Civil de Comerciantes de Presidente Masarik en Presidente Masarik 462, II sección; Asociación Civil Zona Hotelera de Polanco en Campos Eliseos 247, V sección; Asociación de Delegados Extranjeros en Turismo en Alejandro Dumas 211, III sección; Asociación Mexicana de Distribuidores de Chrysler en Presidente Masarik 67, V sección; Asociación Mexicana de Psicoterapia, A.C. en Arquímedes 3-601, IV sección; Asociación Mexicana de Restaurantes en Torcuato Tasso 325-103, V sección; Asociación Mexicana de Abogados de Empresas en Torcuato Tasso 325, V sección; Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales, A.C. Homero 109-8, V sección, e Instituto Mexicano de Ingenieros en Horacio 124-1301, III sección.

Areas Verdes: Jardín los Morales, superficie 11,941.28 metros cuadrados en Presidente Masarik esquina Ferrocarril de Cuernavaca, I sección; Jardín las Américas, superficie 14,311.63 metros cuadrados en Horacio, Anatole France y Alejandro Dumas, III sección; Parque Líbano o Jardín Luis



**Donaldo Colosio, superficie 30,951.52 metros cuadrados en Paseo de la Reforma, Julio Verne, Campos Eliseos y Moliere, III sección; Parque Polanco o Parque Abraham Lincoln, superficie 48,305.96 metros cuadrados en Luis G. Urbina, Aristóteles, Emilio Castelar y Ariosto, IV sección; Distribuidor de los Hongo, superficie 34,458.65 metros cuadrados en Mariano Escobedo, Ejército Nacional y Río San Joaquín, V sección; Jardín el Mexicanito en Reforma, Arquímedes y Campos Eliseos, IV sección; Jardín Plaza Uruguay, superficie 6,695.77 metros cuadrados entre Horacio, Lope de Vega, Hegel y Juana de Ibarborou, V sección.**

**Los principales camellones se ubican en las calles de Campos Eliseos, Masarik, Homero, Horacio, Julio Verne, Juan Vázquez de Mella, Musset y Ejército Nacional.**

**Estatuas y Monumentos: Abraham Lincoln y Martín Luther King en Parque Polanco, Emilio Castelar y Luis G. Urbina, IV sección; Jean Henri Dunant en Ejército Nacional y Benito Pérez Galdós, Cruz Roja Mexicana, I sección; Los Venados, Horacio esquina Arquímedes, IV sección; Don Vicente Roca fuerte en Musset esquina Homero, III sección; José Artigas en Presidente Masarik, Newton y Arquímedes, IV sección; Pedro Domingo Murillo en Horacio, Anatole France y Alejandro Dumas, III sección; Sir. Winston Churchill, Paseo de la Reforma esquina Arquímedes, IV sección, Agustín Lara y Luis Donaldo Colosio Murrieta en el Parque Líbano sobre Reforma.**

**Iglesias Católicas: Cristo Resucitado y Nuestra Señora de Lourdes en Horacio 1750, I sección; San Agustín en Horacio 921, III sección y San Ignacio de Loyola en Horacio esquina Moliere, IV sección.**

**Para 1990 se tenían registrados un total de 200 establecimientos con giro de restaurantes, incluyendo los ubicados en los hoteles Nikko, Presidente y Camino Real.**

Esta breve relación sobre el equipamiento urbano ubicado dentro del territorio de Polanco, es un indicativo de la densidad de ocupación que ha tenido la colonia, como consecuencia de los cambios de uso del suelo que ha sufrido a través del tiempo. Originalmente Polanco se estableció como un fraccionamiento con uso netamente habitacional-residencial, sin embargo los usos que han predominado son: residencial unifamiliar y plurifamiliar, oficinas, comercios y servicios. Cabe destacar que el uso habitacional-residencial de baja densidad, representó por mucho tiempo casi el 80% de la totalidad del territorio de Polanco, 13% al uso plurifamiliar habitacional y de oficinas y el restante a comercios, servicios y equipamiento urbano. Porcentajes que fueron variando hasta 1992 con el auge inmobiliario y los cambios de uso del suelo en la zona.

## **2. BREVE ANALISIS DE LA URBANIZACION DE POLANCO DE 1940 A 1987.**

Dada la complejidad de la metrópoli, su rápido crecimiento y los múltiples problemas que origina la vida urbana, el gobierno fue generando un conjunto de instrumentos normativos y reglamentarios para administrar el uso del suelo. Instrumentos que tienen como objetivo fundamental el ordenamiento de las actividades urbanas en su relación directa con el soporte físico general de la ciudad: el suelo.

En concordancia con la problemática urbana, los instrumentos de administración del desarrollo urbano también presentan una gran complejidad, así como procedimientos administrativos sumamente intrincados, que han permitido realizar modificaciones a lo establecido en los Programas Parciales, ya

que dicha normatividad, incluía la posibilidad de su modificación en favor de los intereses de los particulares, siempre y cuando se cumpliera un mero trámite administrativo.

Después de agotar este procedimiento, las modificaciones de uso del suelo contaban con una base jurídica y administrativa que otorgaban con apego a derecho las autoridades de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE, previa modificación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano y su publicación en el Diario Oficial de la Federación para el predio solicitado en específico, sin embargo, estos cambios al uso del suelo eran muy difíciles de comprender por el vecino común, que lo único que percibía directamente, eran actos de corrupción y la afectación a su calidad de vida, al ver cambiar los usos del suelo de su entorno otrora habitacional-residencial a usos comerciales o de oficinas con los problemas inherentes que conllevan los mismos, situación que se puede observar claramente si analizamos los planos de usos del suelo de Polanco en diversos cortes en el tiempo.<sup>4</sup>

Así podemos constatar que en 1940 con excepción de la zona comercial de Polanco ubicada en Anatole France y Alejandro Dumas entre Mazarik y Emilio Castelar, el resto del fraccionamiento entonces denominado "Chapultepec-Polanco", era totalmente habitacional. (Ver plano de 1940).

Para 1967 ya se encontraban urbanizadas las cinco secciones de Polanco, tal y como se aprecian en la actualidad. En el plano de este año, se puede observar que la totalidad de Polanco tenía un uso habitacional con excepción de los predios con frente a las avenidas Ejército Nacional y Mariano Escobedo, en los que se permiten usos departamentales o de oficinas, sin embargo, por acuerdo del Jefe del Departamento del Distrito Federal, se modificaron la densidad y uso de cerca de 64 manzanas o sea el 30% del total del área analizada en el plano correspondiente a un corte del año 1982, donde Polanco se mantiene aún predominantemente habitacional, si bien cabe aclarar que algunas zonas ya contemplan vivienda plurifamiliar.

Posterior a 1982, se incrementaron 20 manzanas más a las que habían sufrido modificaciones al uso del suelo y a la densidad con lo cual un 50% de los predios del fraccionamiento se habían modificado, planteándose la posibilidad de mezclar el uso de servicios con la vivienda de densidad alta y media y manteniendo como zona comercial la tradicional de Anatole France y Dumas, creando una zona para uso comercial sobre Mariano Escobedo hasta Suderman, entre Homero y Rubén Darío. ( ver plano de 1982 )

Por tanto, se puede aseverar que Polanco se mantiene con un carácter residencial hasta 1985 y demostrar que los planteamientos hechos en relación a los impactos sobre la zona a partir de la secuela de los sismos de 1985, obligan a la autoridad a elaborar una revisión de los Programas Parciales delegacionales vigentes desde 1982, creándose así los Programas Parciales delegacionales aprobados en 1987, que para el caso de Polanco, mantiene como uso predominante el habitacional, deprimiendo las densidades autorizadas y retomando hasta donde fuera posible el Plan original de la colonia, modificándolo solamente con la propuesta de un corredor urbano en la zona de Andrés Bello y Campos Eliseos, los centros de barrio y reconociendo al Conservatorio Nacional de Música como equipamiento de servicios. (Ver plano de 1987)

La estructura urbana de Polanco planteada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, versión 1987, representa en forma gráfica los usos y destinos del suelo

<sup>4</sup> Ver planos de Polanco 1940, 1967, 1982 y 1987

urbano acordados entre el gobierno de la ciudad y las organizaciones vecinales con personalidad jurídica reconocida por las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo<sup>5</sup>, sin que haya existido una participación real de los vecinos.

Para 1989, los usos del suelo en Polanco se distribuyeron de la siguiente manera: el uso plurifamiliar se ubicó principalmente en las sección primera y quinta, incluyendo la zona hotelera de la segunda sección, sobre Campos Eliseos, frente a Paseo de la Reforma; el uso unifamiliar de baja densidad sobresale en la tercera y cuarta secciones, y casi la mitad de cada una de las secciones segunda y quinta; el uso comercial además de la tradicional de Anatole France y Alejandro Durmas, principalmente se ubica en la avenida Presidente Masarik que cruza todas las secciones de Polanco, exceptuando a la primera; existen cinco subcentros urbanos que se ubican dentro de la primera, segunda y quinta sección y los usos relacionados con oficinas y consultorios localizados a lo largo de la avenida Ejército Nacional que recorre todas las secciones, así como la avenida Mariano Escobedo ubicada dentro de la quinta sección, incluyendo tramos muy característicos en Anatole France, Horacio, Homero, Ferrocarril de Cuernavaca, Campos Eliseos, Shiller, Rincón del Bosque, Spencer y Euler.

---

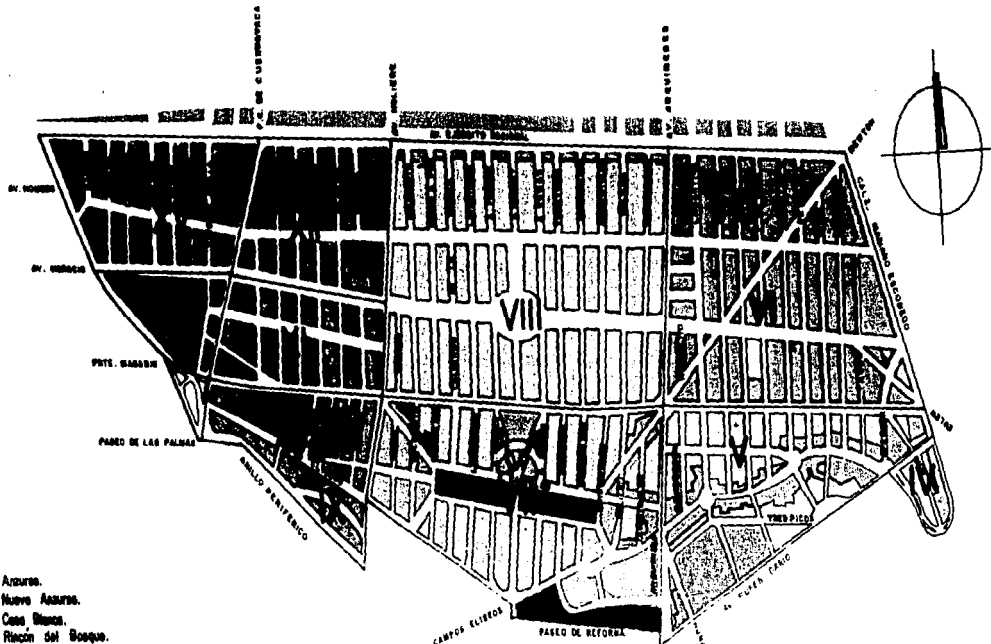
<sup>5</sup> Estas organizaciones de Polanco en 1987, se refieren a la Asociación Civil de Residentes de Polanco, presidida por la Dra. Silvia Ortíz de Freyre y la Asociación de Residentes de la Colonia Polanco, emanada de la estructura de Jefes de Manzana, propuesta por el gobierno capitalino, representadas principalmente por Víctor M. Aguirre, Presidente de la III Sección; Cecilia Pesquería Presidenta de la IV Sección y el Lic. David Hurtado Badiola, Presidente de la V Sección.

## **PLANO DE POLANCO EN 1940**



**PLANO DE POLANCO EN 1967**

# POLANCO EN 1967



- I Azules.
- II Nuevo Azules.
- III Casa Blanca.
- IV Rincón del Bosque.
- V Bosque de Chapultepec.
- VI Chapultepec Morales.
- VII Chapultepec Polanco.
- VIII Reforma Polanco.
- IX Fracción Perteneciente a Lomas de Chapultepec.
- X Palmitas.
- XI Los Morales. Sección Alameda.
- XII Los Morales. Sección Palmas.
- XIII Fracción Perteneciente a Lomas de Chapultepec.
- XIV Colonia del Bosque.
- XV Los Morales.

	Restricción de 5.00 mts. para jardín y 3.00 para el lado mejor orientado hasta 2/3 del fondo.
	Restricción de 3.00 mts. para jardín.
	Restricción de 5.00 mts. para jardín.
	Restricción de 4.00 mts. para jardín y 3.00 para el lado mejor orientado hasta 2/3 del fondo.
	Restricción de 2.50 mts. al frente para zona porticada, siempre que se destine a comercio.

- Oficinas ó Departamental 15 ó 45 mts. de alto fijos.
- Departamental respetando el Reglamento de Construcción del D.F.
- Departamental de 15.00 mts. de alto fijos.
- Departamental 15.00 ó 30.00 mts. fijos.
- Habitación unifamiliar.
- Sin restricción.

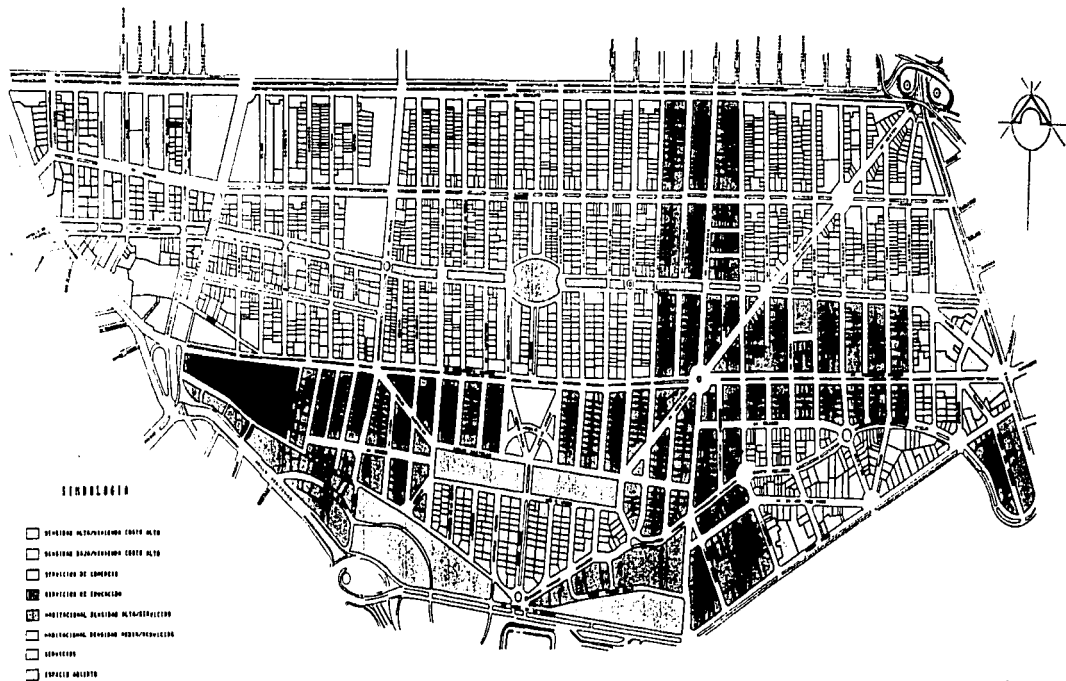
**PLANO DE POLANCO EN 1982**



# Col. Polanco.

## PLANO DE USOS Y DESTINOS.

Plan Parcial Delegacional Versión 1982



**PLANO DE POLANCO EN 1987**



## **II. EL PROCESO DE REVISION DEL PROGRAMA PARCIAL DE LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO VERSION 1987 PARA LA ZONA DE POLANCO**

### **1. SITUACION PREVIA AL PROCESO DE REVISION**

Cabe recordar que la organización y participación ciudadana, tuvo un avance muy significativo a partir de la experiencia de autoorganización de la sociedad para responder a la catástrofe generada por los sismos de 1985, cuando la sociedad toma conciencia de su propia fuerza y de la posibilidad de resolver graves problemas sin el concurso del gobierno u otros mediadores, al lograr soluciones eficaces y eficientes, aún antes de que el gobierno empezara a actuar.

La primera gran manifestación de la nueva reestructuración de la sociedad mexicana, la encontramos en el proceso electoral de 1988, que pone de manifiesto el interés de la sociedad por una mayor democracia y participación de la sociedad en la toma de decisiones del gobierno, particularmente en los aspectos urbanos que atañen a su entorno físico (vivienda, ecología, usos del suelo, servicios públicos, transporte, ambulante, etc.).

Es importante señalar, que como consecuencia del resultado de las elecciones de 1988, el gobierno se ve obligado a crear nuevos mecanismos de participación o de gestión social. En el caso del Distrito Federal se crea a nivel local, la Asamblea de Representantes, la Procuraduría Social, la del Medio Ambiente, entre otras.

Esta nueva situación de organización y participación social genera un cambio en las relaciones políticas entre la sociedad civil y los partidos, ya que ahora los ciudadanos no solo solicitan atención a sus problemas, sino que exigen resultados concretos, creando una nueva competencia entre los partidos para encabezar las demandas sociales, a pesar de la muy conocida relación PRI-gobierno.

Del análisis post-electoral de 1988, se desprenden un sinnúmero de nuevas situaciones nunca antes vistas en el sistema político mexicano: gobernadores de estado no priístas; una mayor representación de partidos de oposición en las cámaras; aumento del número de diputados y asambleístas de otros partidos electos por mayoría; crecimiento de los padrones de partidos de oposición; apertura de la libre expresión partidaria a través de diversos medios informativos.

Si analizamos el quehacer de las organizaciones antes descritas en relación con aspectos del desarrollo urbano, queda claro que un porcentaje muy grande del tiempo empleado por estas organizaciones, se dedicó precisamente a resolver o a proponer medidas relacionadas con los problemas urbanos de la ciudad. Es así como la Asamblea de Representantes realizó importantes esfuerzos para lograr la publicación de Reglamentos relacionados con diferentes aspectos de la urbanización: limpia, agua potable y drenaje, seguridad pública, protección civil, anuncios, etc.

El Consejo Consultivo casi fundamentalmente dedicó su tiempo al apoyo vecinal, como representante ante las autoridades capitalinas, para el otorgamiento de servicios públicos, el mejoramiento del entorno urbano, el respeto a los Programas Parciales de uso del suelo, entre otros.

Es decir, principalmente como consecuencia de los sismos de 1985, por la política económica adoptada en el gobierno del Lic. Salinas y la expansión del sector inmobiliario hacia las zonas residenciales, el

Departamento del Distrito Federal, a través de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE<sup>6</sup>, en atribución de sus plenas facultades, proporciona a los inversionistas inmobiliarios facilidades, a través de diversos procedimientos administrativos para lograr entre otros: modificación de los usos del suelo, incremento en la densidad e intensidad de las construcciones, aplicación de incrementos a la intensidad por la aplicación de esquemas de "transferencia de potencialidad"<sup>7</sup>, aplicación del artículo 28 del Reglamento de Zonificación del Distrito Federal<sup>8</sup>.

Todos ellos mecanismos legales que de facto modifican el uso del suelo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo versión 1987, dando lugar a que los particulares con capacidad económica para contratar especialistas, realizaran los trámites correspondientes y así obtener la autorización para utilizar sus inmuebles con el uso del suelo que más convinieran a sus intereses económicos, situación que no era entendida por el vecino común de la colonia, por varias razones: Polanco para la mayoría de sus residentes fue diseñada como un fraccionamiento residencial-habitacional con grandes privilegios y exclusividades, además de que los interesados en la normatividad urbanística manejaban la información sobre los usos del suelo permitidos en su colonia, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo versión 1987 y su Plano oficial de uso del suelo, en los cuales predominaba el uso habitacional, sin embargo, principalmente por el desconocimiento de los procedimientos administrativos para realizar modificaciones al Programa y cambios en el uso del suelo, existía una queja frecuente sobre usos y construcciones que al entender de los vecinos, diferían de la normatividad establecida, y que al llegar su descontento a través de demandas escritas o verbales a la Delegación Miguel Hidalgo, la autoridad les explicaba que los usos o las obras reportadas, por lo general estaban apegados a derecho, conforme al procedimiento y a las atribuciones establecidas a la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE.

---

<sup>6</sup> Este organismo era el único que contaba con atribuciones plenas en materia de desarrollo urbano, mientras las Delegaciones, se encontraban limitadas solamente a dos trámites: Alineamiento y Número Oficial y el otorgamiento de Licencias de Construcción, para las cuales es requisito indispensable obtener la Constancia de Zonificación o Licencia de Uso del Suelo, expedidas por la entonces CGRUPE.

<sup>7</sup> En el esquema inglés el sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo de los predios, se refería solamente a la posibilidad que tiene un privado de comprarle a otro privado de la misma zona, el potencial de construcción autorizado que no este utilizando, es decir, si lo autorizado son 4 pisos y sólo construye 2, el particular puede conformarse con esa construcción y vender el potencial de los dos pisos restantes, quedando ésto debidamente registrado con lo cual ese predio solamente tendrá únicamente dos pisos de altura permitida y el que adquiere lo puede sumar a sus 4 pisos autorizados, dos pisos más de construcción que adquirió con otro particular, aumentando su potencialidad de construcción a 6 niveles, lo anterior no modifica a nivel zona la densidad e intensidad de construcción, aunque sí modifica la imagen urbana. En el caso de México, se hizo una interpretación del sistema inglés de transferencia de potencialidad, para crear un mecanismo que generara recursos económicos, para salvar edificios catalogados con valor arquitectónico y patrimonial ubicados en el Centro Histórico de la Ciudad de México, permitiendo a un promotor inmobiliario, construir pisos adicionales por sobre lo estipulado en los Programas Parciales de Desarrollo, con un costo significativo por cada piso construido en forma adicional, recursos que se canalizaban al fondo de rescate del Centro Histórico, si bien este esquema tiene la muy loable tarea de generar recursos para salvar nuestro patrimonio cultural, en el caso de los vecinos de Polanco, en donde se realizó una transferencia de potencialidad, ésta sí viene a modificar el entorno urbano de la colonia, altera la armonía de las construcciones, coopera en el congestionamiento de su estructura vial y presiona sobre la capacidad de los servicios urbanos, principalmente.

<sup>8</sup> El artículo 28 del Reglamento de Zonificación del Distrito Federal, permite que si en un lado de la calle, existe un uso del suelo diferente al de enfrente, los particulares pueden escoger ese uso del suelo, aún y cuando en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano delegacional, lo marque como prohibido.

Por lo anterior, es de resaltarse que lo complicado y la maleabilidad de los instrumentos de planeación urbana, generaron serias dudas en la sociedad, que en muchos de los casos la identificaban como actos de corrupción, generando un sentimiento de desconfianza e incredulidad, sobre la efectividad de dichos instrumentos y de los funcionarios públicos que los aplicaban. Esta situación, también coadyuvaba a que los servidores públicos deshonestos, aprovecharan el río revuelto para su propio beneficio.

En la realidad el Plano de Usos del Suelo de la versión 1987 se veía continuamente modificado, lo que provocaba graves protestas de los vecinos desde el nivel individual hasta el nivel colectivo representado por las Asociaciones de Residentes que manifestaban su inconformidad por los cambios de uso del suelo, a través de múltiples escritos o bien presentándose directamente con las autoridades correspondientes en la Delegación Miguel Hidalgo, haciendo patente su desacuerdo y oposición respecto a las modificaciones de uso del suelo que se venían dando en forma desordenada y paulatina en su colonia. Con ésto, las autoridades de la Delegación absorbían la inconformidad vecinal por un lado, y por otro, trataban de convencer a las autoridades de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE, de que la comunidad principalmente de Polanco, rechazaba las modificaciones de uso del suelo contenidas en el Programa Parcial delegacional, haciéndolo patente en la mayoría de los casos, en forma escrita, anexando copia de la documentación ingresada por los vecinos, que normalmente venía acompañada de innumerables firmas y anexos fotográficos, a pesar de ésto, la Delegación no contaba con elementos suficientes para dar respuesta a las inconformidades vecinales, ya que dichas autorizaciones eran otorgadas a nivel central y respondían a una dinámica inmobiliaria apoyada por la política económica adoptada por el gobierno capitalino.

Esta política económica del Regente, Lic. Manuel Camacho Solís, se sustentaba en la promoción e incremento muy significativo de la inversión inmobiliaria, como mecanismo para aumentar la recaudación fiscal y obtener recursos económicos, que sanearan las finanzas públicas de la Ciudad de México, incentivarán la producción de insumos industriales para la construcción y por ende la generación de empleos. Por tanto, la CGRUPE en apego a sus funciones y atribuciones, utilizando la reglamentación existente en materia de desarrollo urbano, daba toda clase de facilidades a los promotores inmobiliarios, recayendo en las autoridades delegacionales la obligación de contener las manifestaciones de oposición emitidas por los vecinos de sus jurisdicciones.

Toda vez que las inconformidades sobre la administración del uso del suelo fueron en aumento y adquiriendo mayor fuerza vecinal y al no contar con respuestas o soluciones a sus demandas por parte de las autoridades capitalinas, las quejas vecinales, encontraron diversos canales de recepción y gestoría, tales como la Asamblea de Representantes, las Cámaras de Senadores y Diputados, la Procuraduría Social del Distrito Federal, el Consejo Consultivo de la Ciudad de México, la Junta de Vecinos de la Delegación Miguel Hidalgo, los Partidos Políticos, la Comisión Nacional de Derechos Humanos, las Contralorías, secciones inmobiliarias o de análisis urbano de los medios de comunicación, organizaciones sociales independientes (Grupo de los Cien, Movimientos Ecológicos, etc.) y asociaciones civiles.

La comunidad de Polanco utilizó varias de estas opciones para manifestar su inconformidad sobre la alteración de sus colonias, debido a los cambios de uso del suelo. Sus demandas fueron realizadas en forma directa u organizada, en otros casos, a través de las instituciones u organismos creados para tal efecto, también uso varios medios de presión (escritos, volantes, notas periodísticas, manifestaciones públicas, mantas colocadas en los cruceros de calles, cartelones en ventanas y puertas, reuniones privadas con funcionarios públicos), con lo cual lograron que las autoridades asimilaran la problemática

urbana de su colonia y revisarán el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional, versión 1987 y considerarán a Polanco integralmente en sus cinco secciones, como Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC. Para tal efecto, se acordó un procedimiento de trabajo conjunto entre las autoridades de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE, la Delegación Miguel Hidalgo y los vecinos, incorporándose ya al concluir la revisión de los programas, el Diputado Fernando Lerdo de Tejada y el Asambleísta Roberto Campa Ciprian, por los distritos electorales VIII y XXXII del PRI. La organización de estos trabajos de revisión recayeron en las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo.

## **2. PROCESO DE REVISION**

Formalizado el compromiso de revisión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano versión 1987, exclusivamente para la colonia Polanco, se convocó a una reunión de trabajo en las instalaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, en la cual participaron: el Coordinador General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Arq. Jorge Gamboa de Buen, la Delegada Política en Miguel Hidalgo, Lic. Margarita González Gamio, la Presidenta de la Junta de Vecinos, Sra. Olga Pliego de González, la Presidenta de la Asociación de Residentes de Polanco, Dra. Silvia Ortíz de Freyre y los Presidentes de las cinco secciones de Polanco: David Hurtado, Cecilia Pesqueira, Victor Aguirre, Luz María Palafox y Gustavo Rivera.

Como primer acuerdo de la reunión para la revisión del Programa Parcial delegacional en la zona de Polanco, se establece la necesidad de que los vecinos conformen un grupo representativo que participe en el proceso y también se conviene que la CGRUPE contrate un consultor privado<sup>9</sup> que realice un trabajo de diagnóstico de la situación real en materia de uso del suelo a nivel de lote que serviría de base para la toma de decisiones y la posible propuesta de un nuevo plano de usos del suelo para Polanco.

El consultor privado de la CGRUPE, Arq. Caraveo, presentó un plano de diagnóstico que contenía el uso actual a 1990, a nivel de lote por lote y una primera propuesta de ordenación de usos del suelo, sin embargo, la representación vecinal consideró que el proyecto no respondía a sus necesidades e intereses, su oposición se refería principalmente a que en el trabajo del consultor privado, no existió participación conjunta con los vecinos, por lo que de nueva cuenta solicitaron a la CGRUPE, que aprovechando el trabajo del diagnóstico, se volviera a revisar pero con la participación de ellos, para su validación, y que la propuesta de nuevos usos del suelo fuera desarrollada por el equipo que se había integrado para su revisión.

En las siguientes páginas se presentan los planos elaborados por el consultor particular y que sirvieron de base para iniciar los trabajos formales de diagnóstico y propuesta de zonificación para la ZEDEC Polanco.

El primer plano muestra a nivel de lote los usos del suelo actualizado a 1991, en el que claramente se puede apreciar que Polanco hasta ese año, ya había dejado de tener un uso del suelo exclusivamente habitacional-residencial, para convertirse en una zona de usos mixtos.

---

<sup>9</sup> El consultor privado designado por la CGRUPE fue el Arq. Javier Caraveo Agüero, quien anteriormente ocupó el puesto de Director General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

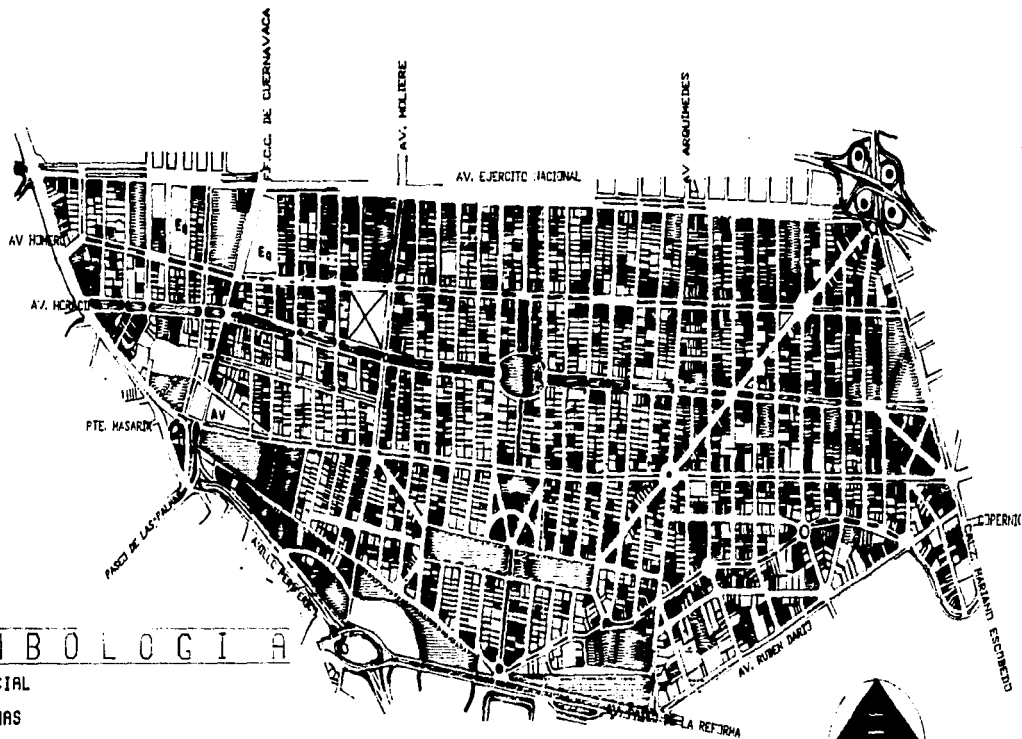
En el segundo plano se presenta la estructura vial en la que se indentifican los volúmenes máximos de circulación vehicular entre las 14:00 y 15:00 horas, las características de circulación en intersecciones y la clasificación de vialidades, así como las características de los principales cruces de la zona. De lo que se desprende que principalmente de los cruces entre las vialidades principales que cruzan la colonia de norte a sur (Ferrocarril de Cuernava, Moliere, Arquímedes y Mariano Escobedo) y las de oriente a poniente (Ejército Nacional, Homero, Horacio y Presidente Masarik); en estos cruces, es donde se presentan los mayores conflictos viales.

En un segundo orden en este plano de vialidad, resalta la vialidad que limita la colonia al poniente (Boulevard Manuel Avila Camacho, Periférico), por los altos volúmenes de tránsito, ya que es la única arteria importante que conecta al Distrito Federal con el área poniente de la zona conurbada del Estado de México (Naucalpan, Ciudad Satélite, Lomas Verdes, etc.)








En el tercer plano se presenta un análisis de las facilidades de estacionamiento en la colonia, así como aquéllas vialidades en las que el estacionamiento se encuentra prohibido, el plano evidencia el déficit de cajones de estacionamiento que presenta Polanco, así como problemas de estacionamiento en doble fila en muchas de sus vialidades secundarias cercanas a las zonas comerciales (Pabellón Polanco, Liverpool, Corredor Masarik y la antigua zona comercial de Polanco)



**PLANO DE USO DEL SUELO ACTUAL  
POLANCO 1991**



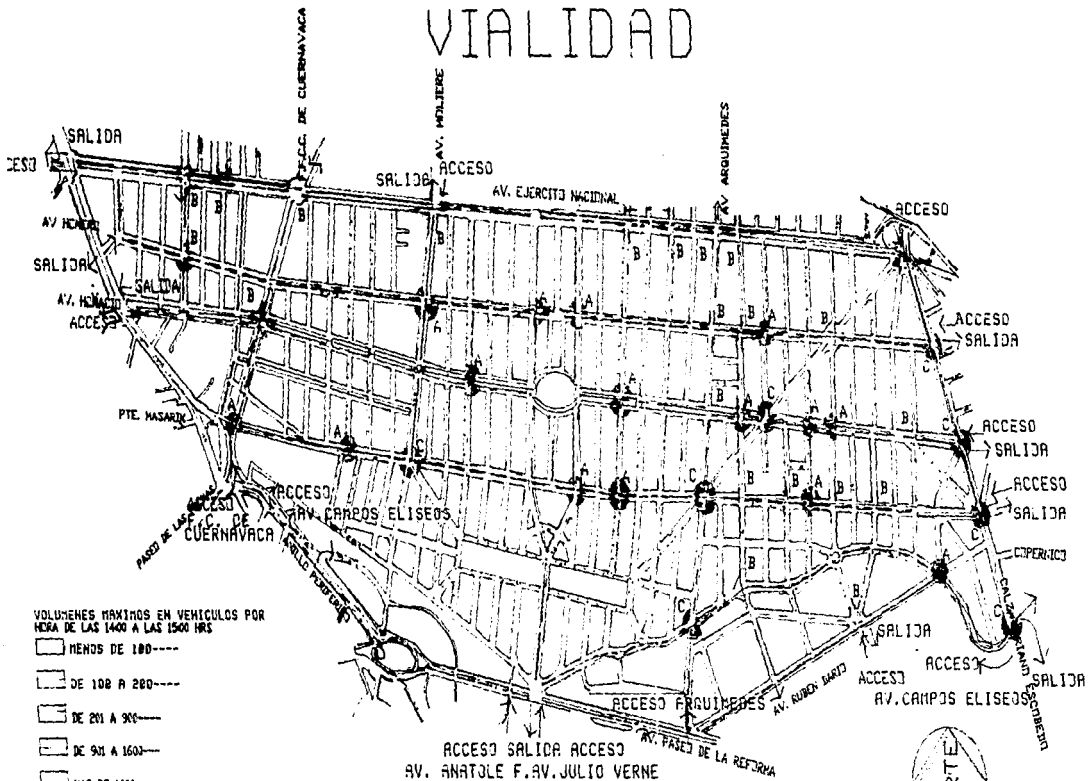
## SIMBOLOGIA

-  COMERCIAL
-  OFICINAS
-  SERVICIOS
-  AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS
-  MANZANAS CON MAS DEL 80% DE PREDIOS HABITACIONALES UNIFAMILIARES
-  HABITACIONAL UNIFAMILIAR
-  SOLICITUDES DE MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL EN PROCESO

# USO DEL SUELO ACTUAL

**PLANO DE VIALIDADES  
POLANCO 1991**

# VIALIDAD



VOLUMENES MAXIMOS EN VEHICULOS POR HORA DE LAS 1400 A LAS 1500 HRS

- MENOS DE 100----
- DE 100 A 200----
- DE 201 A 300----
- DE 301 A 1600----
- MAS DE 1600----

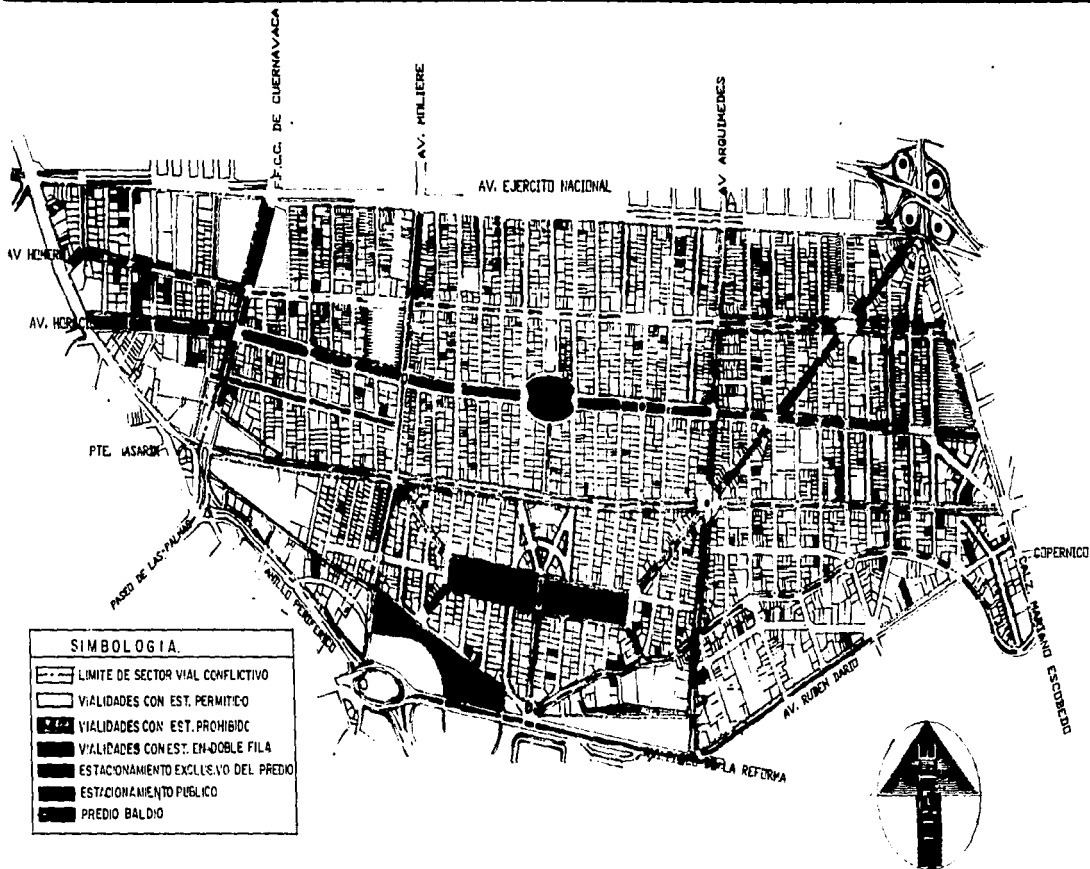
NIVEL DE SERVICIO	CARACTERISTICAS DE LA CIRCULACION EN INTERSECCIONES	FACTOR DE CARGA	DEBIDA PROTECCION SEG/VEH
A	SIN CONFLICTO	DE 0 A 0.3	DE 11 A 19
B	VARIABLE	DE 0.7 A 1	DE 32 A 55
C	CONFLICTIVA	NO APLICABLE	55

ACCESO SALIDA ACCESO  
AV. ANACLETO F. AV. JULIO VERNE

CLASIFICACION DE VIALIDAD	
	ACCESO CONTROLADO
	PRIMARIA
	SECUNDARIA
	LOCAL
	VIA FERRER
	SENTIDO DE CIRCULACION
	CRUCE VIAL SIN CONFLICTO
	CRUCE VIAL CON CONFLICTO
	CRUCE VIAL MUY CONFLICTIVO
	ACCESO Y/O SALIDA DE MAYOR IMPORTANCIA
	ACCESO Y/O SALIDA DE MENOR IMPORTANCIA



**PLANO ESTACIONAMIENTOS  
POLANCO 1991**



# ESTACIONAMIENTO

## **2.1. DIAGNOSTICO SITUACIONAL DE POLANCO EN 1991**

Como resultado del diagnóstico situacional realizado en Polanco en 1991 por el grupo de trabajo, se destacan los siguientes aspectos:

- Los usos del suelo diferentes al habitacional que funcionaban en Polanco, no concordaban con la normatividad planteada en el Programa Parcial delegacional versión 1987.
- Existencia de un importante déficit de cajones de estacionamiento provocado por el "pago sustitutivo de cajones"<sup>10</sup>, al que se acogieron un sinnúmero de residentes para los inmuebles de Polanco, sin que SERVIMET haya construido un sólo cajón de estacionamiento en la zona.
- Que la nueva actividad económica expresada por los usos del suelo comerciales, oficinas y servicios genera un movimiento vehicular que en horas pico satura la vialidad primaria de la zona.
- Por el gran número de solicitudes de modificación de uso del suelo se observa tanto la posición de los promotores inmobiliarios como de vecinos por aprovechar la gran presión inmobiliaria en la zona para especular con el suelo.
- Que los cambios del uso del suelo se estaban dando en forma rápida y desordenada, modificando el uso habitacional-residencial de la zona.
- Utilización clandestina de casas-habitación para usos diferentes.
- El valor del suelo presentó incrementos considerables que volvieron muy atractivo para muchos vecinos el vender sus propiedades, sin importarles los usos que se les fuesen a dar.
- El equipamiento y los servicios públicos, presentaban niveles de saturación.
- Con el incremento y funcionamiento de usos diferentes al habitacional, se hacían atractivos para la delincuencia y el vandalismo.
- Ocupación de las calles por el ambulante instalado en lugares cercanos a las zonas comerciales y de oficinas.
- Existencia de ocupación ilegal de la vía pública para la extensión en el funcionamiento de restaurantes, principalmente sobre avenida Presidente Masarik.

---

<sup>10</sup> El Pago Sustitutivo de Cajones de Estacionamiento, fue un programa generado por el Departamento del Distrito Federal a través de SERVIMET, Servicios Metropolitanos, que consistía en la posibilidad de que en lugar de construir los cajones de estacionamiento, que demanda el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal conforme a su Artículo 80, para un inmueble específico, se pagaba una cantidad económica definida por SERVIMET. Es decir, El Pago Sustitutivo de Cajones de Estacionamiento, tenía un valor económico equivalente por cajón de estacionamiento, se creó para contar con recursos para la creación de estacionamientos públicos, y se aplicaba en los casos cuando no se contaba con el área para ese servicio o cuando dicha superficie era destinada a otro uso o construcción, también existían otros casos de excepción, como en construcciones antiguas. Previo Pago Sustitutivo de Cajones de Estacionamiento, los particulares exentaban la obligación de proporcionar cajones de estacionamiento dentro de sus propios predios.

- Problemática generada por el transporte público como son las paradas irregulares de los colectivos y las bases de los mismos y los sitios de taxis, sobre todo en las avenidas cercanas a la zona hotelera de Campos Eliseos.

- Con los nuevos giros comerciales y de oficinas, se deterioró la imagen urbana con el incremento de anuncios publicitarios, que se colocaban sin criterio urbanístico o técnico.<sup>11</sup>

- Diseños arquitectónicos de las nuevas edificaciones, diferentes al original de la colonia, en la mayoría de los casos ocasionados por el derrumbe de residencias para la construcción de otros usos.

- La modificación de los usos del suelo dio origen a una muy numerosa población flotante que por lo general solo utilizaba la colonia para sus actividades laborales (aseo, intendencia, dependientes, mensajeros, choferes, secretarías, auxiliares, personal administrativo, profesional, comerciantes, ejecutivos), los cuales demandan todo tipo de servicios, cada uno para su nivel de ingreso.

- Para 1990, en la Delegación Miguel Hidalgo se registra una población residente de 406 868 habitantes con una población flotante de casi un millón 800 mil personas diarias de las cuales un poco más de la mitad, tiene como destino de lunes a viernes la zona de Polanco, (actividades laborales, recreativas, acceso a restaurantes, comercios) y los fines de semana las tres secciones del Bosque de Chapultepec.

Teniendo claros los principales problemas que enfrentaba la colonia Polanco, y comparándolos con los usos del suelo planteados en el Programa Parcial Delegacional versión 1987, se concluyó que este programa era totalmente inoperante para Polanco.

Habiendo concluido el diagnóstico situacional de la zona de Polanco, se procedió al segundo aspecto de la revisión que consistió en definir los objetivos generales que servirían de guía para la elaboración de la nueva propuesta de zonificación y usos del suelo para esta colonia, quedando pendiente para un segundo trabajo, todo lo relativo a la estructura vial, transporte y estacionamientos<sup>12</sup> entre los principales objetivos definidos por el grupo de trabajo, se establecieron los siguientes:

- Realizar una planeación conjunta con los residentes, promotores, especialistas y las autoridades del gobierno capitalino.

- Frenar el proceso desordenado de cambios de uso del suelo de la zona.

---

<sup>11</sup> Hasta 1991 cuando se realiza este diagnóstico, a pesar de existir el Reglamento de Anuncios de 1989, en el texto de esta normatividad, se planteaba que la CGRUPE, debería de presentar a la Asamblea de Representantes un proyecto de normas técnicas que complementaría dicho instrumento jurídico, como lo anterior no se llevó a cabo hasta 1995, las empresas publicitarias y los particulares, colocaron los anuncios en la forma y lugar que más les convenía (en Polanco se colocaban sobre edificios altos, fachadas, glorietas, dentro de los predios de los edificios comerciales y de oficinas; en vialidades importantes como Presidente Masarik, Ejército Nacional, Homero, Horacio, Arquímedes, Mariano Escobedo y Campos Eliseos, también hacia el exterior la publicidad se colocó en vialidades como Insurgentes, Reforma, Periférico, Viaducto, Circuito Interior entre otras). Es decir, al existir una normatividad incompleta, los interesados encontraron elementos jurídicos que les permitieron ampararse contra la acción administrativa de la Delegación y perdurar en la colocación de sus anuncios.

<sup>12</sup> En los siguientes objetivos no se incluirán estos temas, incluyendo también el de anuncios, ya que hasta la fecha de la elaboración de la ZEDEC Polanco, no se contaba con los instrumentos jurídicos que normaran estos aspectos.

398



- Salvaguardar el carácter de la arquitectura, las vialidades y los parques de Polanco.
- Que quedara muy claro a los inversionistas el potencial real de los predios para evitar presiones y especulaciones sobre el suelo y las construcciones.
- Establecer un plan ordenado, claro, sencillo y consistente con la realidad que permita tomar decisiones transparentes y de fácil comprensión para todos.
- Detener las autorizaciones de uso del suelo para hoteles.
- Suspender el trámite de las solicitudes de Modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, versión 1987, en las que se solicitaba la modificación al uso del suelo en propiedades particulares de Polanco.
- No permitir incrementos a la intensidad de las construcciones (alturas).
- No permitir incrementos a la densidad de población.
- Impedir la destrucción de los inmuebles con valor arquitectónico para que aún y cuando se pueda cambiar el uso del suelo no modifiquen su imagen exterior y por tanto no se modifique la imagen urbana de la colonia.
- Solicitar el cumplimiento de la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento y en algunas zonas requerir un porcentaje adicional.
- Buscar una solución a la problemática de los predios y construcciones que se encuentran "encajonados" entre edificios, con otros usos y alturas considerables, buscando que la solución afecte lo menos posible a la colonia.
- Que la vigencia del nuevo ordenamiento de Polanco, fuera lo suficientemente larga, para asegurar la consolidación de la estructura urbana.
- Durante el tiempo que durara el proceso de formulación y aprobación de la nueva versión de uso del suelo para Polanco, la CGRUPE, se comprometa a no dar trámite a las solicitudes de modificación, ni se aceptaran transferencias de potencialidad, ni la aplicación del artículo 28 del Reglamento de Zonificación vigente para el Distrito Federal.
- Tanto la CGRUPE como la Delegación Miguel Hidalgo, deberán realizar por escrito en forma relacionada los tramites, permisos y autorizaciones sobre uso del suelo y construcciones de la Colonia Polanco, con datos de 1988 a 1991, con el fin de hacerlos del conocimiento al grupo de trabajo y dejar a salvo sus derechos de los particulares.
- A partir del 1 de marzo de 1991, se deberán suspender todo tipo de trámites, permisos y autorizaciones solicitadas para el perímetro que abarca la ZEDEC Polanco.

## **2.2. PROPUESTA DE ZONIFICACION PARA POLANCO**

Después de acordar los puntos antes señalados, en múltiples reuniones las autoridades de la CGRUPE procedieron a formular una propuesta del Plano de Usos del Suelo de Polanco, para ser revisada, comentada, corregida y adicionada, por el grupo de trabajo integrado por los representantes de la colonia y las autoridades delegacionales.

Asimismo, la Delegación consideró importante invitar al grupo colegiado de arquitectos y urbanistas de gran prestigio que conformaban el Consejo Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, que contaba con más de 20 profesionistas (todos los arquitectos, ingenieros y urbanistas tenían en común el ser vecinos de la Delegación y contar con el reconocimiento social a su labor profesional), con el fin de brindar asesoría especializada en forma gratuita. Lo anterior ante la inminente presentación de propuestas de uso del suelo para la zona y como una garantía a la comunidad de que personalidades reconocidas en sus ámbitos profesionales, respaldarían las demandas vecinales y juzgarían las propuestas de la CGRUPE, para contar con una propuesta de usos del suelo calificada, sin embargo, su aportación no fue tan relevante como se esperaba.

La CGRUPE presentó tres propuestas de planos de uso del suelo para su discusión, antes de que el grupo llegara a la versión que finalmente fue aprobada<sup>13</sup>.

La última versión que en plano se presentó, se basó en el diagnóstico situacional y en los planos de vialidad y estacionamiento antes mencionados, tomando en consideración los objetivos definidos por el grupo de trabajo. Este plano indicaba la siguiente zonificación:

1. Un corredor comercial especializado a lo largo de la avenida Presidente Masarik, constituido por dos secciones, la primera de Mariano Escobedo hasta Arquímedes en la cual se permitían diferentes alturas (hasta 12 metros en la acera norte y en la acera sur hasta 9 metros) y la segunda desde Arquímedes hasta Ferrocarril de Cuernavaca con altura máxima de 9 metros, para ambas aceras de la calle.
2. Consolidar la zona hotelera sin posibilidades de ampliación entre Campos Eliseos, Paseo de la Reforma y Arquímedes, sólo se acordó autorizar la licencia en trámite para el hotel "Sierra México o Mandarin House", denominación todavía no precisada por los promotores inmobiliarios.
3. Preservar las áreas verdes de la colonia, principalmente el Parque Abraham Lincoln o Parque Polanco, Parque Uruguay, Parque Esopo y los camellones de Masarik, Horacio, Homero y Campos Eliseos.
4. Consolidar las zonas con usos habitacionales multifamiliares mezclados con usos comerciales y de oficinas: la primera ubicada entre Periférico, Ejército Nacional y Ferrocarril de Cuernavaca; la segunda contenida en Arquímedes, Ejército Nacional, Mariano Escobedo y Presidente Masarik; la tercera entre Periférico, Presidente Masarik y Edgar Allan Poe hasta Campos Eliseos; la cuarta entre Ferrocarril de Cuernavaca, Ejército Nacional, Moliere y Horacio y la quinta entre Aristóteles, Presidente Masarik, Arquímedes y Campos Eliseos.

---

<sup>13</sup> Ver Plano de Polanco que contiene la última Propuesta de Usos del Suelo.

**5. Consolidar la antigua zona comercial de Polanco delimitada por Anatole France, Presidente Masarik y Emilio Castelar.**

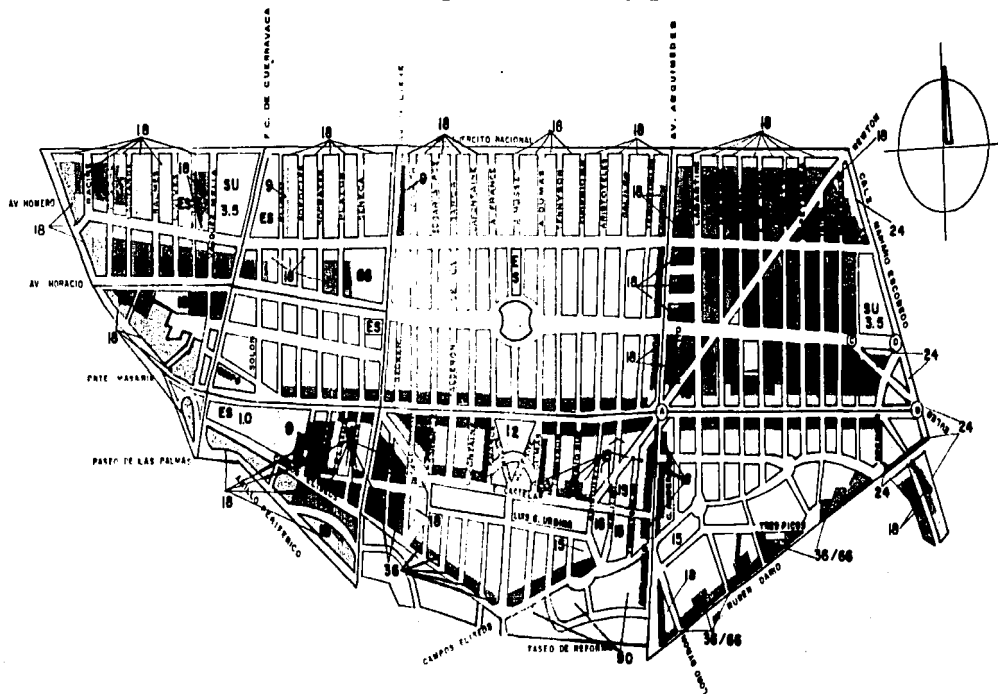
**6. Preservar el uso habitacional unifamiliar existente en amplias zonas de las secciones II, III, IV y V de Polanco.**

**7. Se definieron alturas máximas en metros para generar una imagen y perfil urbano armónicos, principalmente en las arterias viales más importantes, que varían de los 9 hasta los 90 metros de altura. (ver número de altura expresado por frente de manzana en el plano).**

**A continuación se presenta el plano que contiene la propuesta final de zonificación de la CGRUPE y un ejemplo de las opiniones emitidas sobre esta propuesta por los vecinos de la Cuarta Sección de Polanco.**

## **PLANO-PROPUESTA DE USOS DEL SUELO PARA LA ZEDEC POLANCO**

# ZEDEC POLANCO - PROPUESTA-USOS DEL SUELO



- HABITACIONAL, UMBEDIA MENOR A 150 M2 AL TIPO HABIDA BLO MHC.
- HABITACIONAL, COMERCIAL AL TIPO HABIDA BLO MHC.
- HABITACIONAL, PLURIFAMILIAR AL TIPO UMBEDIA.
- HABITACIONAL, PLURIFAMILIAR, COMERCIAL EN PLANTA BIAL AL TIPO UMBEDIA.
- HABITACIONAL, PLURIFAMILIAR, COMERCIAL EN PLANTA BIAL, AL TIPO UMBEDIA.
- HABITACIONAL, PLURIFAMILIAR, OFICINAS/ SERVICIOS AL TIPO UMBEDIA.

- SERVICIOS TURISTICOS AL TIPO PASADIZO BLO MHC.
- AREAS VERDES ESPACIOS ABIERTOS
- SUBCENTRO URBANO
- EQUIPAMIENTO SERVICIOS
- EL NUMERO EN LA MARCADURA INDICA LA ALTURA PERMISIDA EN METROS

A, B, C, D - VER NOTAS COMPLEMENTARIAS

### **2.3. OPINION VECINAL DEL ANTEPROYECTO ZEDEC POLANCO IV SECCION**

1990 OCT 11 PM 6 50

611009  
SECRETARIA PARTICIPACION



México, D.F., a 10 de Septiembre de 1990.

C. ARO. JORGE GAMBOA DE BUEN  
COORDINADOR GENERAL DE REORDENACION  
URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA DEL D.D.F.  
P R E S E N T E .

ASUNTO: Opinión vecinal del Anteproyecto  
ZEDEC POLANCO.

Estimado Arquitecto Gamboa:

En relación con el plano que contiene la última versión del Anteproyecto ZEDEC Polanco, que se sirvió enviarnos por conducto de la Arquitecta Graciela Espinoza Gracian, Subdirectora de Planeación Física de esa Coordinación General, y una vez que hemos llevado a cabo reuniones para comentar y precisar la opinión vecinal comunicamos a usted que, en lo general, nos parece que las recomendaciones y puntos de vista que hemos ido externando desde el pasado mes de Noviembre han sido integrados al Proyecto en cuestión.

Con el afán de continuar con el proceso de consulta y concertación al que han convocado, y con la convicción fundada en la experiencia cotidiana de los vecinos de la Sección IV, solicitamos a ustedes se pondere e integre al proyecto ZEDEC los siguientes planteamientos y/o modificaciones:

1. USO HABITACIONAL Y ALTURA PERMITIDA.

Del Proyecto en comento, se desprende que la Sección IV se mantiene de manera preponderante como zona habitacional, salvo algunas particularidades que más adelante se apuntarán.

En normas complementarias se autoriza la posibilidad de subdividir las viviendas existentes a fin de aplicarles el régimen en condominio.

Sobre este último particular, la opinión vecinal reiteró, ante la evidente realidad de que buen número de vecinos de compartir con su familia su patrimonio familiar que se mantenga la autorización de subdividir, pero permitiendo una altura máxima de doce metros, a fin de que la planta baja se destine a estacionamiento, áreas verdes, servicios, o en su caso a áreas comunes.

La altura de doce metros permitirá, usando la estructura existente, -- acondicionar lo reiteradamente solicitado: triplex unifamiliar.



- 2 -

Desde luego estas autorizaciones deben quedar sujetas al cumplimiento del Reglamento de Construcciones, respetando la estructura básica existente, pero permitiendo las adaptaciones necesarias para cumplir con los requerimientos estructurales y de estacionamiento. Nos parece necesario que estas cuestiones queden establecidas de manera más clara.

## 2.- USOS PROHIBIDOS.

Con el objeto de unificar criterios y hacerlos comunes para toda la colonia, la opinión vecinal mayoritaria se pronunció en solicitar:

No se permita, por ningún motivo, la apertura de bares, video-bares, centros nocturnos, cantinas y discotecas, en una zona que en lo general, al menos en la Sección IV, aún es habitacional.

Por lo que hace a restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas, además de las restricciones de horarios y estacionamientos principalmente, se ha pensado que no debe permitirse su asentamiento futuro en: Ejercito Nacional, parámetro sur; Av. Presidente Masarik, ambos parámetros (entre A. Dumas y Arquimides), ni en ninguna otra parte, salvo en la Zona Turística indicada en el Anteproyecto y en el parámetro norte de Campos Eliseos, frente a la Zona Turística, y exclusivamente para el apoyo a la misma. (C. Eliseos entre J. Verne y Arquimides). Esta zona requiere un tratamiento especial, y por ende su autorización debe condicionarse a la resolución de ciertos problemas que en el siguiente punto abordamos.

## 3.- ZONA DE SERVICIOS TURISTICOS.

Comprendemos la necesidad de convivir con la zona turística cuya autorización data de hace mucho tiempo. Sin embargo lo anterior no obsta para resolver problemas actuales, de vialidad, estacionamiento, seguridad, seguramente se agudizarán con la construcción y funcionamiento del nuevo hotel que se proyecta.

En virtud de lo anterior, los vecinos de la sección IV pueden aceptar que se mantenga esa zona de desarrollo turístico y que el parámetro norte de Campos Eliseos sirva de apoyo turístico, incluso para giros de buena calidad tales como restaurantes, que desde luego cumplan debidamente los reglamentos.

Para ello, se ha estimado prudente su implementación a la creación de un tipo de circuito independiente de la colonia, con sus propios accesos y salidas directos a Reforma. Este circuito consideraría la calle Andres Bello, en la que el servicio a edificios de oficinas crean un absoluto caos vial. Asimismo, es conveniente adoptar otras medidas que resuelvan los problemas adicionales ya comentados.





- 3 -

#### 4.- INSTALACION DE GIROS COMERCIALES EN PREDIOS CON USO DE SUELO PERMITIDO.

En los términos que ya se había manifestado con anterioridad, preocupa especialmente a los vecinos la selección de giros comerciales que se autoricen en lugares con uso de suelo ya permitido o por permitirse.

Sin ignorar la trascendencia de esta petición, y a fin de coadyuvar con las autoridades y garantizar en forma conjunta la calidad y cantidad de estos giros y por ende la normal convivencia de la colonia, se solicita se instrumenten las medidas necesarias para que en forma previa a la expedición de las autorizaciones que expidan las autoridades competentes, sean escuchados los órganos de colaboración vecinal y ciudadana.

#### 5.- VISION INTEGRAL DE POLANCO.

Los vecinos de la Sección IV estimaron que también debe considerarse, como se ha expresado con anterioridad, que la reordenación de Polanco; las previsiones de uso e intensidades del suelo y el desarrollo que se de en el futuro, deben partir de una visión integral de toda la colonia y de sus problemas comunes, pues de otra manera se pueden ocasionar problemas generales por soluciones aplicadas a zonas con probables peculiaridades.

Bajo esta perspectiva, entre los vecinos surgió una profunda preocupación en relación con lo siguiente:

a) En la Zona comprendida entre E. Nacional, Arquímedes, P. Masarik y - Máximo Escobedo, la altura que se está permitiendo provocará una densificación adicional tal, que acarreará mayores problemas de vialidad y estacionamiento, no sólo en el interior de la colonia, sino también en sus accesos de entrada o salida.

b) La posibilidad de cambiar el uso de suelo de habitacional a oficinas en la calle Moliere, entre E. Nacional y Homero, provocará igualmente un conflicto mayúsculo dado que se trata de un acceso importante a la colonia, que provocaría un estrangulamiento mayor al tránsito al registrarse un significativo aumento de automóviles y transeúntes de quienes laboren o visiten.

Actualmente, existen inmuebles en esa calle que preponderantemente están destinados a habitacional.

De igual manera, se aprecia el cambio de uso en la Av. Homero, parámetros norte y sur, entre Ferrocarril de Cuernavaca y Moliere. Actualmente la mayoría de los edificios ubicados allí, tienen uso habitacional, y el poder convertirlos en oficinas creará graves problemas.



- 4 -

c) Asimismo, han surgido dudas en torno a, la intensidad del uso de suelo en Av. Arquimides y por ende los posibles problemas de circulación vial que acarrearían.

**6.- DECLARATORIA DE VALOR PATRIMONIAL DE DETERMINADOS INMUEBLES CON TIPO DE CONSTRUCCION COLONIAL.**

Con base en el plano que nos fué entregado, se elaboró una lista de los inmuebles, y con la precisión de los propietarios.

Avisados que fueron del proyecto los propietarios mencionados, hasta la fecha, en veinte casos han respondido con una rotunda negativa a tal decisión. En otros cinco, respondieron apoyando la iniciativa, y el resto aún no se ha manifestado en algún sentido.

## 2.4. PROPUESTA DELEGACIONAL

En relación a la zonificación general propuesta para las diferentes manzanas que conforman la ZEDEC Polanco, las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo sugirieron entre otros puntos:

Que no se clasificaran las calles con diferentes usos divididos en parámetros (por aceras), cabe mencionar como ejemplos, los casos de Moliere entre Arquímedes y Torcuato Tasso; Spencer entre Masarik y Mariano Escobedo; Temístocles entre Horacio y Homero; Moliere entre Dickens y Masarik; Edgar Allan Poe entre Masarik y Emilio Castelar; Goldsmith entre Emilio Castelar y Campos Eliseos; Sócrates entre Homero y Horacio; Blas Pascal entre Homero y Horacio; Goldsmith entre Emilio Castelar y Masarik.

Se consideró que si el uso de "restaurante con venta de vinos y licores" habría de permitirse en las zonas marcadas como habitacional-comercial en la segunda, tercera y cuarta sección de Polanco, también debería de permitirse este uso en la zonificación habitacional-comercial de la quinta Sección.

Se planteó que los usos existentes en los predios donde se ubican el Conservatorio Nacional de Música, la Embajada de Cuba, Liverpool y las iglesias instaladas sobre la calle de Horacio, se les zonificara con el uso de acuerdo a la zona y no clasificarlos como parte de un inventario o como un uso de mayor intensidad que la que tienen.

Considerando el número de vehículos que transitan en la calle de Esopo, en el tramo comprendido entre Ferrocarril de Cuernavaca y Plinio y en la calle de Julio Verne entre Luis G. Urbina y Paseo de la Reforma, se recomendó mantener el uso habitacional con la finalidad de no provocar el aumento de tránsito vehicular ocasionado por los usos de los predios con frente a estas vialidades.

En las propuestas de la ZEDEC se indicaba que las calles de Anatole France y Temístocles entre Horacio y Masarik, así como las avenidas Homero y Horacio, fueran zonificadas con un uso Habitacional/plurifamiliar y/u oficinas con comercio en planta baja, sin embargo se consideró que por su ubicación respecto al contexto general de la zona y por las características de las construcciones actuales, dichos inmuebles deberían seguir conservando el uso habitacional propuesto para el resto de las manzanas que los circundan. Lo anterior, tomando en cuenta la capacidad de estacionamiento que podrían alojar estas predios, y que no cubrían la demanda requerida con un cambio de uso del suelo como el que se pretendía.

Dada la problemática vial existente en las calles de Ferrocarril de Cuernavaca, Juan Vázquez de Mella y Esopo, la Delegación sugirió la expropiación de los dos predios que actualmente están ocupados como estacionamiento de la Ex-Hacienda de los Morales.

Por el impacto que tienen los predios zonificados como Subcentros Urbanos, sobre todo el ubicado sobre Moliere, se sugirió que dicho predio fuera zonificado de acuerdo al resto de los predios colindantes con él, tanto en uso como en intensidad, por la cercanía con los centros comerciales de Pabellón Polanco y Plaza Polanco.

La manzana delimitada por Masarik, Bernard Shaw, Campos Eliseos y Ferrocarril de Cuernavaca se zonificó como Subcentro Urbano con una intensidad de uso de 3.5 (veces área de terreno, v.a.t.), sin

embargo, los usos que en ella actualmente se dan son usos perfectamente consolidados, por lo que se subrayó por la Delegación, que no se debería crear la expectativa a un uso diferente y de mayor intensidad, sugiriendo la zonificación de 1.5 v.a.t., como es el caso del Liceo Franco Español en la calle de Homero.

Se señaló que la clasificación dada al predio ocupado por Liverpool, no se clasificara como Subcentro Urbano, toda vez que en un futuro se podría cambiar el uso actual a centro comercial, lo cual provocaría conflictos graves, por lo que la opinión se dirigió a la misma clasificación que se tiene sobre Mariano Escobedo y con una intensidad de una vez el área del terreno, para conservar el uso existente.

En relación con los predios 5, 7 y 9 de Arquímedes, la petición se refería a un tratamiento similar al de los predios con frente a Arquímedes, ya que no existía razón alguna para que se consideren en forma especial, al igual que los dos predios ubicados sobre la calle de Campos Eliseos entre Calderón de la Barca y Lafontaine.

Se solicitó cambiar la zonificación de los segundos y terceros predios aledaños a las cabeceras de manzanas, cuando los predios ubicados en este lugar tengan un uso diferente al uso habitacional los predios colindantes deberán mantener el uso del resto de la manzana.

Partiendo de que la planeación es una herramienta integral para la solución de problemas generales, se sugirió que en la ZEDEC Polanco, se señalara el mecanismo de regularización de predios con toda claridad, como son los requisitos que deberá cubrir el particular para ingresar al Programa de Regularización.

## **2.5. LISTADOS DE SOLICITUDES, PERMISOS Y LICENCIAS ANTES DE LA APROBACION DE LA ZEDEC**

Al llegar a este nivel de la propuesta se consideró conveniente elaborar un registro de todas aquellas licencias que se habían otorgado y contaban con vigencia para saber en que predios se llevarían a cabo construcciones que podían diferir en su uso o intensidad de construcción con lo propuesto en el plano de usos del suelo de la nueva ZEDEC. También se relacionaron todas las solicitudes ingresadas para diversos trámites en Polanco y que por tanto tendrían que resolverse de acuerdo a la normatividad vigente en el Programa Parcial Delegacional 1987.

La CGRUPE tanto en sus oficinas centrales como en sus ventanillas instaladas en los Colegios de Arquitectos e Ingenieros, así como la Delegación Miguel Hidalgo, acordaron proporcionar a los vecinos, los listados de diferentes trámites de uso del suelo y construcción de la zona, de los cuales mostraremos los siguientes:

- Constancias de Alineamiento, Número Oficial y Uso del Suelo expedidos durante el periodo de enero de 1990 al 15 de febrero de 1991.

En total se registraron 145 trámites en el periodo de los cuales sólo 39 correspondían al uso habitacional, esto es el 25% de todos los trámites, el resto el 75% se refería a oficinas y comercios.

- Constancias de Uso del Suelo con uso Permitido otorgadas en 1990.

En total se dieron 112 constancias, el 100% se otorgó a usos diferentes al habitacional.

- Constancias de Uso del Suelo con uso Condicionado otorgadas en 1990.

Se dieron en total 121 constancias de las cuales sólo 5 eran destinadas a casa habitación.

- Constancias de Uso del Suelo con uso Condicionado otorgadas en 1991.

Se registraron en total 13 constancias de las cuales sólo una era destinada a casa-habitación y consultorio.

- Licencias de Uso del Suelo otorgadas en 1989, 1990 y 1991.

En total se dieron 48 licencias de las cuales sólo 1 era destinada a casa-habitación y oficinas.

- Ingresos de Licencias de Uso del Suelo tramitadas de enero a diciembre de 1991.

Se ingresaron 66 trámites y solo uno era con uso habitacional con comercio.

- Ingresos de Constancias de Zonificación tramitadas de marzo a diciembre de 1991.

Se ingresaron en total 250 trámites y sólo uno se refiere a uso habitacional-plurifamiliar.

- Solicitudes de Licencias de Uso del Suelo pendientes de resolver antes de la ZEDEC.

En total se registraron 21 solicitudes de licencia de uso del suelo todas diferentes al habitacional.

- Licencias de Construcción entregadas de 1988 a 1991.

Se registraron 151 licencias de construcción, 22 para cambio de uso del suelo, 15 para obras de demolición, 23 para obra nueva y el resto en registros, prórrogas, cambios de régimen de propiedades, tapiales, bardas y modificaciones de construcción.

- Solicitudes de Modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional de 1987.

En total se registraron 20 solicitudes para cambios de uso habitacional a oficinas y comercios.

- Incrementos a la Vivienda.

En total se registraron 5 solicitudes, ésto es, en donde su permitía una vivienda se autorizaba en uno de los casos hasta 10 viviendas.

- Inmuebles de Uso del Suelo Tolerado por cada sección de Polanco.

El grupo de trabajo designó como usos tolerados, a todos aquéllos usos del suelo diferentes al habitacional que venían operando desde antes de 1987, año en que se publicó el Programa Parcial Delegacional vigente hasta el momento de la revisión en 1991 y para este punto, la Delegación realizó un censo provisional en la zona.

En total se registraron 686 inmuebles distribuidos en Polanco de la siguiente manera: la primera sección se identificaron 23 predios; en la segunda sección 65; en la tercera sección 121; en la cuarta sección 126 y en la quinta sección 351.

- Licencias de Construcción en proceso.

En total se registraron once de las cuales sólo dos corresponden a usos habitacionales.

Con la revisión de éstos listados, los vecinos se pudieron percatar de la magnitud del proceso de modificación de usos del suelo en su colonia, quedando claro, que la parte de Polanco más afectada correspondía a la quinta sección, la que también en más o menos la mitad de su territorio cuenta con uso habitacional plurifamiliar; en la tercera y cuarta secciones, el proceso de cambio de uso del suelo representaba un tercio de lo sucedido en la quinta; y que las secciones primera y segunda, eran las menos afectadas, sin embargo, cabe señalar que la primera sección si bien mantiene un uso habitacional en el casi 90% de sus predios es de tipo plurifamiliar en edificios con una altura entre 6 y 12 pisos.

Con lo anterior, se dio cumplimiento a la propuesta acordada por los vecinos, autoridades y especialistas, a través de la cual se logró dar transparencia por primera vez al complejo proceso de tramitación de permisos y licencias sobre uso del suelo y construcción, que tradicionalmente era incomprendido por el vecino común y permitió también a los representantes vecinales, quienes contaban con los listados, el cuantificar el grado de modificación de usos del suelo que pretendían los promotores inmobiliarios y algunos particulares.

A continuación se anexan los listados que ingresaron al proceso de revisión de usos del suelo, ya que consideramos son una muestra representativa de lo dinámico del proceso inmobiliario en Polanco, durante el periodo de 1989 a 1991.

**RELACION DE CONSTANCIAS DE ALINEAMIENTO, NUMERO OFICIAL Y USO DEL  
SUELO, CORRESPONDIENTES A LA ZONA DE POLANCO, EXPEDIDAS DURANTE EL  
PERIODO DE ENERO DE 1990 AL 15 DE FEBRERO DE 1991**

**RELACION DE CONSTANCIAS DE ALINEAMIENTOS, NUMERO OFICIAL Y USO DEL SUELO, CORRESPONDIENTES A LA ZONA DE POLANCO, EXPEDIDOS DURANTE EL PERIODO DE ENERO DE 1990 AL 15 DE FEBRERO DE 1991.**

No.	FOLIO	UBICACION	USO ACTUAL
01	1782/989	Platón 438	Casa-habitación
02	1795/89	Presidente Mazarik 523	Oficinas
03	1802/89	Anatole France 242	Habitación
04	1817/89	Mariano Escobedo 525	Oficinas
05	1825/89	Arquímides 39	Habitación
06	014/90	Galileo 211	Habitación
07	026/90	Blas Pascal 184	Habitación
08	030/90	Tennyson 10	Oficinas
09	1724/89	Homero 529	Habitación
10	048/90	Arquímides 27	Habitación
11	079/90	Hegel 307	Comercio
12	084/90	Arquímides 130	Habitación
13	078/90	Homero 810	Habitación
14	101/90	Campos Eliseos 238	Condominio
15	035/90	Lamartine 159-1	Departamentos
16	142/90	Presidente Mazarik 214	Baldío
17	112/90	Platón 294	Squash
18	134/90	Suderman 235	Habitacional
19	143/90	Lamartine 411	Baldío
20	174/90	Newtón 7	Casa-Habitación comercio y
21	206/90	Horacio 203	Comercio
22	211/90	Lamartine 607	Casa-habitación
23	224/90	Edgar Allan Poe 77	Casa-habitación
24	267/90	Homero 1131	Casa-habitación
25	290/90	Presidente Mazarik 438	Casa-habitación
26	280/90	Temístocles 51	Casa-habitación
27	314/90	Blas Pascal 205	Casa-habitación
28	324/90	Vázquez de Mella 481	Estacionamiento
29	226/90	Presidente Mazarik 133	Casa-habitación
30	353/90	Eugenio Sue 65	Casa-habitación
31	359/90	Lope de Vega 338	Restaurante
32	219/90	Alejandro Dumas 318	Casa-habitación
33	325/90	Vázquez de Mella 525	Estacionamiento
34	371/90	Taine 729	Departamentos
35	424/90	Taine 219	Estacionamiento
36	465/90	Temístocles 10	Oficinas
37	483/90	Anatole-France 11	Habitacional
38	496/90	Lamartine 317	Comercio
39	533/90	Campos Eliseos 307	Habitacional
40	554/90	Platón 143	Baldío
41	598/90	Galileo 218	Casa-habitación
42	599/90	Alejandro Dumas 53	Casa-habitación
43	600/90	Temístocles 334	Casa-habitación
44	574/90	Ejército Nacional 499	Taller mecánico
45	586/90	Presidente Mazarik 102	Baldío
46	591/90	Ejército Nacional 425	Obra en construcción



47	602/90	Tennyson 92	Duplex
48	637/90	Presidente Mazarik 20	Baldio
49	644/90	Horacio 208	Baldio
50	689/90	Petrarca 123	Baldio
51	700/90	Presidente Mazarik 219	Gasolinería
52	790/90	Vázquez de Mella 525	Restaurante
53	702/90	Emersón 212	Casa-habitación
54	826/90	Lope de Vega 324	Baldio
55	661/90	Arquímides 212	Casa-habitación
56	672/90	Alejandro Dumas 356	Oficinas
57	862/90	Ejército Nacional 345	No tiene
58	807/90	Campos Eliseos 108	Casa-habitación
59	894/90	Campos Eliseos 86	Restaurante
60	896/90	Presidente Mazarik 60	Lavado de autos
61	897/90	Moliere 48	Casa-habitación
62	711/90	Musset 33	Casa-habitación
63	750/90	Temístocles 61	Oficinas
64	777/90	Rubén Dario 36	Condominios
65	813/90	Presidente Mazarik 465	Banco
66	765/90	Moliere 88	Departamentos
67	869/90	Petrarca 118	Baldio
68	919/90	Lafontaine 137	Oficinas
69	928/90	Plinio 211	Casa-habitación
70	934/90	Rubén Dario 30	Casa-habitación
71	849/90	Homero 1344	Habitacional
72	880/90	Rubén Dario 149	Casa-habitación
73	914/90	Goldsmith 211	Casa-habitación
75	984/90	Euler 129	Banco
76	998/90	Presidente Mazarik 219	Gasolinería
77	888/90	Alejandro Dumas 334	Consultorio
78	976/90	Homero 206	Oficinas
79	981/90	Temístocles 44	Casa-habitación
80	1004/90	Ejército Nacional 940	Estacionamiento
81	876/90	Moliere 222	Baldio
82	1021/90	Edgar Allan Poe 98	Oficinas
83	997/90	Galileo 84	Habitacional
84	1049/90	Tennyson 101	Casa-habitación
85	1069/90	Tennyson 10	Oficinas
86	1073/90	Anatole France 242	Oficinas
87	954/90	Goldsmith 103	Habitacional
88	1063/90	Sócrates 143	Oficinas
89	1065/90	Presidente Mazarik 71	Optica
90	883/90	Galileo 94	Baldio
91	1107/90	Spencer 307	Baldio
92	1185/90	Ejército Nacional 572	Comercial y
93	1168/90	Presidente Mazarik 245	departamentos
94	1199/90	Sócrates 378	Comercio
95	1238/90	Lamartine 687	Baldio
96	1253/90	Temístocles 17	Casa-habitación
97	1278/90	Temístocles 13	Baldio
98	1292/90	Aristóteles 81	Oficinas
99	1321/90	Presidente Mazarik 326	Habitacional
			Comercio y
			departamentos

100	1322/90	Aristóteles 10
101	1323/90	Emerson 208
102	1324/90	Campos Eliseos 403
103	1298/90	Lord Byron 612
104	1375/90	Taine 729
105	1377/90	Homero 440
106	1350/90	Ejército Nacional 350
107	1351/90	Ejército Nacional 769
108	788/90	Musset 326
109	1427/90	Goldsmith 140
110	1446/90	Ejército Nacional 491
111	1342/90	Anatole France 230
112	1391/90	Galileo 346
113	1492/90	Lope de Vega 421
114	1512/90	Polanco 79
115	1300/90	Andrés Bello 29
116	1506/90	Homero 825
117	1515/90	Mariano Escobedo 33
118	1558/90	Sócrates 374
119	1596/90	Arquímides 130
120	1641/90	Lamartine 141
121	1648/90	Aristóteles 132
122	1631/90	Platón 138
123	1647/90	Temístocles 33
124	1654/90	Polanco 53
125	1663/90	Campos Eliseos 165
126	1690/90	Arquímides 130
127	1680/90	Mariano Escobedo 543
128	669/90	Anatole France 13
129	1688/90	Homero 908
130	1731/90	Becquer 39
131	1734/90	Horacio 203
132	1735/90	Alejandro Dumas 91
133	1748/90	Arquímides 212
134	1751/90	Tennyson 223
135	016/91	Arquímides 212
136	1437/90	Arquímides 101
137	070/91	Homero 206
138	074/91	Arquímides 171
139	089/91	Presidente Mazarik 445
140	090/91	Presidente Mazarik 426
141	091/91	Presidente Mazarik 245
142	1575/90	Moliere 313
143	131/91	Arquímides 172
144	150/91	Presidente Mazarik 20
145	163/91	Presidente Mazarik 513

Departamentos  
 No tiene  
 Departamentos  
 Habitacional  
 Habitacional  
 Comercial  
 Comercio  
 Comercio  
 Habitacional  
 Casa-habitación  
 Casa-habitación  
 Casa-habitación  
 Casa-habitación  
 Baldío  
 Casa-habitación  
 Baldío  
 Habitacional  
 Casa-habitación  
 Baldío  
 Habitacional  
 Oficinas  
 Oficinas  
 Estacionamiento  
 Oficinas  
 Casa-habitación  
 Condominio  
 Habitacional  
 Comercial  
 Habitacional  
 Salón de belleza  
 Casa-habitación  
 Comercio  
 Casa-habitación  
 Casa-habitación  
 Oficinas  
 Casa-habitación  
 Habitacional  
 Habitacional  
 Comercio  
 Casa-habitación  
 Comercio  
 Baldío  
 Comercio  
 Oficinas  
 Casa-habitación  
 Habitacional

**RELACION DE CONSTANCIAS DE USO DEL SUELO QUE SE OTORGARON EN 1990  
CON USO PERMITIDO EN POLANCO**

**RELACION DE CONSTANCIAS DE USO DEL SUELO QUE SE OTORGARON EN 1990 CON USO PERMITIDO EN POLANCO**

FOLIO	UBICACION	GIRO
0007/90	Edgar Allan Poe 98	Oficinas de Exhibición de Cerraduras
0013/90	Shiller 230 A y D	Estética Unisex
0014/90	Presidente Mazarik 354	Restaurante
0015/90	Blvd. Avila Camacho 271	Consultorio
0036/90	Eugenio Sue 309-B	Carnicería y expendio de pollo
0043/90	Galileo 13	Restaurante
0076/90	Newton 93	Tienda de ropa
0082/90	Ferrocarril de Cuernavaca 416	Oficinas Administrativas
0104/90	Taine 219	Estacionamiento Público
0105/90	Sófocles 124, 126, 128 y 130	Condominio departamental
0113/90	Sófocles 204	Compra venta de telas en general
0132/92	Jaime Balmes 11-109	Mueblería
0160/90	Séneca 43	Oficinas administrativas
0161/90	Horacio 1836	Estacionamiento
0162/90	Presidente Mazarik 495	Venta y elaboración de alimentos
0206/90	Euler 145 locales 142 y 144	Zapatería
0231/90	Emilio Castelar 214 locales C, B y D	Lonchería
0267/90	Moliere 328 C y D	Zapatería
0269/90	Jaime Balmes 11-12	Venta de ropa y juguetes
0273/90	Alejandro Dumas 97-A	Boutique de decoración
0292/90	Shiller 110 P.B.	Oficinas privadas
0295/90	Homero 229	Oficinas privadas
0301/90	Presidente Mazarik 249	Pastelería y cafetería
0304/90	Homero 1629	Heliográficas, fotostáticas y papelería
0316/90	Ejército Nacional 884	Confitería y chocolates
0329/90	Hegel 153	Agencia de viajes
0371/90	Horacio 522	Pastelería, confitería y regalos
0386/90	Moliere 337	Agencia de viajes
0389/90	Newton 256-A	Venta de muebles y artículos decorativos
0436/90	Goldsmith 66-4	Tienda de ropa y accesorios
0441/90	Horacio 1844 5o. piso	Oficinas Privadas
0449/90	Arquimides 55	Compra-venta de bicicletas
0451/90	Spencer 325	Estacionamiento
0498/90	Homero 109-304	Sala de belleza
0525/90	Mariano Escobedo 369	Maquinaria e instrumentos de medición
0546/90	Horacio 534-E	Abarrotes y salchichonería
0573/90	Horacio 1820	Importación de abarrotes
0596/90	Ejército Nacional 318	Habitación y oficinas privadas
0601/90	Edgar Allan Poe 64-1	Agencia de viajes
0627/90	Newton 82-3	Consultorio Dental
0647/90	Newton 173-8	Oficinas
0662/90	Aristóteles 81	Oficinas administrativas
0677/90	Newton 173-A	Alfombras y artículos de decoración
0690/90	Mariano Escobedo 331-P.H.	Oficinas
0691/90	Moliere 328 local C-D	Zapatería
0718/90	Homero 1629-B	Venta de artículos para decoración
0734/90	Torcuato Tasso 323	Estética con venta de productos
0737/90	Arquimides 8	Estacionamiento

0738/90	Andrés Bello 4	Hotel
0754/90	Horacio 124	Centro de copiado
0772/90	Presidente Mazarik 101-4	Abarrotes, vinos y licores
0820/90	Luis G. Urbina 4, locales 4, 5 y 6	Compra-venta de helados
0834/90	Platón 138	Estacionamiento y servicio de lubricación
0837/90	Homero 109 P.B.	Venta de ropa para dama y caballero
0849/90	Ejército Nacional 488	Oficinas administrativas
0856/90	Presidente Mazarik 249 Bis	Oficinas administrativas
0859/90	Hegel 153-301	Consultorio médico
0861/90	Moliere 334	Restaurante y cafetería
0936/90	Séneca 65-410	Oficinas administrativas
0940/90	Torcuato Tasso 325 locales C y Ch	Venta de chocolates, galletas y pasteles
0945/90	Arquímides 3 P.B.	Estética Unisex
0946/90	Lope de Vega 237	Oficinas privadas
0967/90	Emilio Castelar 208 letra D	Renta de películas, regalos y juguetes
0997/90	Alejandro Dumas 81	Oficina de exp. de artículos decorativos
1106/90	Campos Eliseos 385 P.B.	Tienda de regalos
1175/90	Ejército Nacional 590	Farmacia y Restaurante
1228/90	Horacio 202 y 206	Zapatería
1232/90	Galileo 31-D	Farmacia
1241/90	Shiller 330 C y D	Estética Unisex
1244/90	Goldsmith 101	Compra-venta de computadoras
1258/90	Ejército Nacional 1014-E	Lonchería y taquería
1264/90	Oscar Wilde 29	Venta de artículos en general
1314/90	Presidente Mazarik 495	Panadería
1336/90	Jaime Balmes 11-14	Mensajería y paquetería
1341/90	Ejército Nacional 884	Venta de abarroses y comida sin comedor
1349/90	Arquímides 119-102	Oficinas
1399/90	Campos Eliseos 307	Condominio vertical
1447/90	Francisco Petrarca 158 P.B.	Oficinas administrativas
1454/90	Spencer 307	Estacionamiento privado
1463/90	Alejandro Dumas 92	Farmacia
1477/90	Lope de Vega 346	Habitación y comercio
1516/90	Moliere 340-B	Tienda de pinturas
1530/90	Homero 415	Zapatería
1548/90	Arquímides 44	Papelería
1556/90	Bernard Shaw 44-A	Abarrotes, pizzería y pastelería
1565/90	Lamartine 526	Oficinas privadas y locales comerciales
1581/90	Ejército Nacional 816 local 5	Accesorios para autos
1621/90	Presidente Mazarik 157	Tienda de trajes y calzado
1643/90	Newtón 130	Jugos y licuados de frutas
1647/90	Newtón 105-5	Taller de reparación de artículos en general
1654/90	Euler 145	Agencia de viajes
1661/90	Campos Eliseos 363	Oficinas administrativas
1691/90	Temistocles 67	Aparatos electrónicos
1707/90	Suderman 222	Oficinas administrativas
1818/90	Homero 1425-B	Sala de exhibición, azulejos y acc. de baño
1865/90	Lamartine 224	Puesto de tacos semifijo
1872/90	Emilio Castelar 209-C	Venta de jugos, frutas y verduras
1903/90	Lamartine 141	Oficinas administrativas
1973/90	Ejército Nacional 980-239	Zapatería
1989/90	Campos Eliseos 192	Joyería y casa-habitación
1990/90	Emilio Castelar 185-C	Pizzería

1991/90 Emilio Castelar 185-E  
1994/90 Lope de Vega 104-B  
2030/90 Arquímedes 22  
2097/90 Moliere 35  
2138/90 Emilio Castelar 204 locales A y B  
2186/90 Lope de Vega 249  
2240/90 Lope de Vega 421  
2284/90 Ejército Nacional 980 local 163  
2306/90 Ejército Nacional 1150-6  
2307/90 Ejército Nacional 1150-3  
2325/90 Séneca 449-D  
2343/90 Newton 257  
2391/90 Suderman 230  
2415/90 Alejandro Dumas 107-109  
2418/90 Lope de Vega 510  
2199/90 Suderman 336 y 338

Cafetería y restaurante  
Venta de artículos en general  
Salón de belleza  
Habitación unifamiliar  
Abarrotes y salchichonería  
Estacionamiento privado  
Estacionamiento privado  
Venta de alimentos naturistas  
Lonchería con venta de cerveza  
Lonchería con venta de cerveza  
Abarrotes, vinos, licores, pan y pasteles  
Oficinas  
Agencia de viajes  
Estética  
Tortería comida preparada para llevar  
Restaurante con venta de vinos y licores

**RELACION DE CONSTANCIAS DE USO DEL SUELO OTORGADAS EN 1990 CON USO  
CONDICIONADO EN POLANCO**

**RELACION DE CONSTANCIAS DE USO DEL SUELO OTORGADAS EN 1990 CON USO  
CONDICIONADO EN POLANCO**

FOLIO	UBICACION	GIRO
0033/90	Virgilio 8	Bonetería y corsetería
0058/90	Presidente Mazarik 390	Fuente de sodas y helados
0070/90	Rubén Dario 215	Oficinas
0092/90	Séneca 114-A	Galería de arte
0099/90	Suderman 311	Casa-habitación
0195/90	Moliere 340-C 102	Fuente de sodas
0217/90	Arquímides 223	Oficinas
0242/90	Presidente Mazarik 192	Boutique ropa de mujer
0251/90	Edgar Allan Poe 77	Locales comerciales
0274/90	Homero 529	Venta de chocolates
0293/90	Horacio 340	Oficinas y locales comerciales
0322/90	Lope de Vega 232	Centro de verificación de autos
0324/90	Jaime Balmes 11	Oficinas de exhibición
0327/90	Campos Eliseos 335	Edificio de departamentos
0349/90	Mariano Escobedo 543	Venta de helados
0406/90	Ejército Nacional 816	Lonchería con venta de frituras
0412/90	Horacio 1040	Consultorio estética de belleza
0434/90	Jaime Balmes 11	Condominio-habitacional
0444/90	Newton 93	Casa-habitación
0489/90	Torcuato Tasso 152	Compra venta de helados
0511/90	Arquímides 212	Oficinas y comercio en condominio
0512/90	Campos Eliseos 199	Venta de artesanías
0516/90	Arquímides 107	Oficinas y locales comerciales
0567/90	Campos Eliseos 257	Casa-habitación
0614/90	Arquímides 12	Oficinas administrativas
0621/90	Heráclito 321	Fonda
0643/90	Musset 324	Casa-habitación
0657/90	Torcuato Tasso 152	Restaurante pizzería
0702/90	Virgilio 25	Pastelería
0741/90	Calderón de la Barca 96	Tienda de ropa para caballeros
0783/90	Euler 135	Casa-habitación
0831/90	Presidente Mazarik 360-7	Tienda de ropa y zapatos
0862/90	Ejército Nacional 816	Restaurante
0880/90	Homero 432	Oficinas
0924/90	Calderón de la Barca 210	Escuela primaria y secundaria
0935/90	Emilio Castelar y Galileo	Estacionamiento público
0921/90	Horacio 214	Tienda de artículos en general
0962/90	Privada de Horacio 22-601	Agencia de viajes
0971/90	Ejército Nacional 816	Lonchería con venta de frituras
0987/90	Alejandro Dumas 84	Corsetería, mercería y regalos
1053/90	Presidente Mazarik 515-5	Restaurante con venta de cerveza
1055/90	Jaime Balmes 11-6	Venta de arbotantes y candiles
1077/90	Jaime Balmes 12	Venta de helados y repostería
1144/90	Campos Eliseos 283	Joyería fina, regalos en general
1147/90	Luis Vives 200-1	Escuela de enfermería
1165/90	Campos Eliseos 194	Tienda de joyería y regalos
1173/90	Presidente Mazarik 493	Local comercial



1234/90	Julio Verne 89	Elaboración de pinturas
1242/90	Moliere 340-A	Cafetería pizzería
1237/90	Presidente Mazarik 60	Restaurante-Bar
1249/90	Homero 526	Oficinas
1253/90	Oscar Wilde 9-H	Diseño y taller de joyería
1263/90	Presidente Mazarik 360-34	Venta de ropa en general
1272/90	Presidente Mazarik 182	Locales comerciales y oficinas
1273/90	Presidente Mazarik 188	Restaurante y comercios
1277/90	Horacio 518	Academia de Yoga
1278/90	Manuel Avila Camacho 191-301-B	Servicios técnicos consultoría
1279/90	Presidente Mazarik 17	Oficinas particulares
1283/90	Campos Eliseos 290	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas
1334/90	Ejército Nacional 816-1	Restaurante-lonchería
1357/90	Horacio 528	Compra venta de pollo
1361/90	Euler 128	Restaurante
1400/90	Arquimides 172	Agencia de viajes
1401/90	Moliere 44	Restaurante
1403/90	Presidente Mazarik 460 P.B.	Venta de candiles y lámparas
1455/90	Euler 145	Zapatería
1475/90	Presidente Mazarik 321	Venta de ropa en general
1489/90	Manuel Avila Camacho 191-301	Servicios administrativos
1490/90	Presidente Mazarik 188	Restaurante, oficinas y comercio
1505/90	Emilio Castelar 212	Venta de alimentos en general
1510/90	Oscar Wilde 9-G	Zapatería
1562/90	Presidente Mazarik 207	Venta de ropa y accesorios
1567/90	Torcuato Tasso 325	Alimentos, agua para bebidas
1569/90	Presidente Mazarik 515	Tienda de ropa
1576/90	Andrés Bello 45	Oficinas
1600/90	Ejército Nacional 1112	Agencia de viajes
1619/90	Presidente Mazarik 360-35U	Venta de ropa en general
1645/90	Edgar Allan Poe 87	Galería de arte
1715/90	Virgilio 25-3	Pescadería
1731/90	Presidente Mazarik 341	Tienda de abarrotes
1744/90	Presidente Mazarik 436	Joyería
1745/90	Presidente Mazarik 436	Galería de arte
1748/90	Vázquez de Mella 525	Tienda de artesanías
1755/90	Presidente Mazarik 360	Tienda de ropa para niño
1768/90	Ejército Nacional 980	Restaurante con venta de cerveza
1803/90	Campos Eliseos 218	Venta de artesanías y antigüedades
1851/90	Ejército Nacional 1150	Lonchería con venta de cerveza
1852/90	Ejército Nacional 1150-3	Lonchería
1866/90	Lamartine 224	Tortería
1896/90	Euler 145-155	Salchichonería y lácteos
1898/90	Arquimides 187	Galería de arte y oficinas
1945/90	Alejandro Dumas 21	Galería de artículos para decoración
1950/90	Julio Verne 89	Venta de pinturas
1988/90	Presidente Mazarik 145	Venta de exportación de ropa
1995/90	Presidente Mazarik 84	Casa de regalos en general
2004/90	Ejército Nacional 980-239	Venta de artículos en general
2023/90	Jaime Balmes 11-6	Venta de lámparas y candiles
2048/90	Esiodo 546	Restaurante
2110/90	Presidente Mazarik 325	Venta de artículos de belleza
2123/90	Mariano Escobedo 479	Restaurante

2130/90 Vázquez de Mella 450  
2134/90 Campos Eliseos 403  
2142/90 Anatole France 81-L  
2162/90 Homero 333  
2170/90 Aristóteles 124  
2178/90 Jaime Balmes 11-2  
2185/90 Ejército Nacional 816  
2262/90 Temístocles 10  
2266/90 Presidente Mazarik 249  
2277/90 Presidente Mazarik 154  
2287/90 Julio Verne 90-G  
2295/90 Presidente Mazarik 249 Bis  
2298/90 Presidente Mazarik 134  
2315/90 Arquímedes 9  
2317/90 Arquímedes 5  
2318/90 Arquímedes 5  
2319/90 Arquímedes 9  
2340/90 Jaime Balmes 18-B  
2351/90 Campos Eliseos 218  
2356/90 Campos Eliseos 165  
2357/90 Campos Eliseos 165  
2410/90 Ejército Nacional 980-15  
  
2412/90 Euler 152/90  
2429/90 Campos Eliseos 218  
2431/90 Ejército Nacional 980

Restaurante  
Restaurante  
Tienda de ropa y regalos  
Venta de alfombras  
Casa-habitación  
Tienda de ropa  
Farmacia  
Terreno en construcción  
Agencia de viajes  
Venta de telas  
Juguetería y regalos  
Laboratorio fotográfico  
Oficinas  
Actividades turísticas  
Actividades turísticas  
Oficinas  
Oficinas  
Revelado de rollos  
Aerovías de México  
Embajada  
Galería de arte  
Tienda de discos, cassettes, regalos,  
artículos electrónicos y mecánicos  
Lonchería  
Galería de arte  
Papelería en general

**RELACION DE CONSTANCIAS DE USO DEL SUELO OTORGADAS EN 1991 CON USO  
CONDICIONADO EN POLANCO**

**RELACION DE CONSTANCIAS DE USO DEL SUELO OTORGADAS EN 1991 CON USO  
CONDICIONADO**

<b>FOLIO</b>	<b>UBICACION</b>	<b>GIRO</b>
027/91	Julio Verne 89	Tienda de chamarras de piel
042/91	Anatole France 17	Casa-habitación y consultorio
043/91	Ejército Nacional 980-250-A	Artículos eléctricos y electrónicos
044/91	Ejército Nacional 980-214-A	Artículos eléctricos y electrónicos
073/91	Ejército Nacional 330	Restaurante-Bar
089/91	Ejército Nacional 980-232-234-235	Restaurante-Cafetería
098/91	Horacio 1836	Templo religioso
115/91	Ejército Nacional 980-253	Material para ingeniería
163/91	Presidente Mazarik 450	Telefonía celular
170/91	Campos Eliseos 217	Restaurante
196/91	Jaime Balmes 11	Fotocopiado
234/91	Ejército Nacional 980-118-A	Optica
237/91	Ejército Nacional 980-209	Telas, ropa y artículos de regalo

**RELACION DE LICENCIAS DE USO DEL SUELO OTORGADAS EN 1989, 1990 y 1991  
PARA LA COLONIA POLANCO**

**RELACION DE LICENCIAS DE USO DEL SUELO OTORGADAS EN 1989, 1990 Y 1991 PARA LA COLONIA POLANCO**

FOLIO	UBICACION	USO AUTORIZADO
133/89	Presidente Mazarik 126	Venta de artículos en general
167/89	Temístocles 61	Casa-habitación y oficinas
168/89	Lope de Vega 347	Venta de artículos deportivos
184/89	Moliere 33 I	Fuente de sodas
186/89	Arquímedes 15	Locales comerciales y oficinas
189/89	Presidente Mazarik 110	Mueblería y oficina
190/89	Hegel 307	Restaurante
193/89	Presidente Mazarik 438	Locales comerciales
204/89	Presidente Mazarik 191	Artículos en general
206/89	Presidente Mazarik 139	Habitacional y oficinas
208/89	Presidente Mazarik 102	Locales comerciales
214/89	Suderman 321	Confección de ropa
215/89	Arquímedes 39	Tienda de especialidades
216/89	Moliere 43	Habitación y oficinas
003/90	Campos Eliseos 122	Galería de arte
014/90	Goldsmith 38-4	Tienda de autoservicio y galería
016/90	Homero 1933	Comercio
027/90	Presidente Mazarik 214	Comercio en condominio
031/90	Suderman 235	Elaboración de panes y galletas
042/90	Presidente Mazarik 133	Galería
046/90	Presidente Mazarik 192	Comercio de ropa
066/90	Anatole France 13	Galería de arte y oficinas
068/90	Temístocles 13	Galería de arte
073/90	Tennyson 10	Sede internacional oficinas particulares
080/90	Edgar Allan Poe 77	Locales comerciales
084/90	Manuel Avila Camacho 91	Centro comercial y estacionamiento
091/90	Anatole France 130	Locales comerciales
093/90	Newtón 93	Preparación y venta de alimentos
096/90	Presidente Mazarik 499	Locales comerciales
098/90	Arquímedes 235	Restaurante
113/90	Presidente Mazarik 515	Restaurante
116/90	Lamartine 317	Laboratorio fotográfico
125/90	Moliere 44	Restaurante
130/90	Manuel Avila Camacho 291	Centro comercial
133/90	Petrarca 118	Habitacional
135/90	Arquímedes 101	Oficinas
140/90	Edgar Allan Poe 87	Galería de arte
141/90	Mariano Escobedo 353	Oficinas
155/90	Musset 44	Centro de Integración Juvenil
165/90	Ejército Nacional 980	Restaurante
175/90	Aristóteles 81	Centro de conferencias
182/90	Presidente Mazarik 182	Local comercial y oficinas
187/90	Homero 206	Oficinas privadas
194/90	Ejército Nacional 980 L. 232 A 234 y 235	Restaurante sin venta de bebidas alc.
S/N	Presidente Mazarik 133	Centro comercial
S/N	Campos Eliseos 339	Locales comerciales
001/91	Temístocles 22	Locales comerciales
003/91	Privada de Séneca 114-A	Galería

**RELACION DE INGRESOS DE LICENCIAS DE USO DEL SUELO DE LA COLONIA  
POLANCO SOLICITADAS DE ENERO A DICIEMBRE DE 1991**

RELACION DE INGRESOS DE LICENCIAS DE USO DEL SUELO DE LA COLONIA POLANCO DE ENERO A DICIEMBRE DE 1991

FOLIO	UBICACION	USO DEL SUELO	DICTAMEN	FECHA EXPEDICION
003	Privada de Séneca 114-A	Galería de Arte	119/91	5/VII/91
005	Ejército Nacional 1150-2	Lonchería con venta de cerveza	permitido 1/92	9/I/92
007	Newtón 6, 7 y 104	Lavandería y planchaduría	condicionado	13/I/92
015	Ejército Nacional 980-34	Restaurante-Bar	120/91	5/VII/91
023	Eugenio Sue 71	Oficinas y Galería	rechazo 356/91	8/III/91
042	Ejército Nacional 980-18B 22	Restaurante Bar	122/91	5/VII/91
046	Arquimides 187	Galería y local comercial	123/91	5/VII/91
051	Sócrates 143	6 viviendas	MH/91/021	5/VI/91
053	Moliere 48	Galería de arte	rechazo 718/91	5/VI/91
056	Edgar Allan Poe 87	Galería de arte	rechazo 1155/91	20/IX/91
060	Arquimides 129	Restaurante-bar	136/91	15/VII/91
063	Arquimides 10	Oficinas	MH/91/040	6/VIII/91
071	Manuel Avila Camacho 179	Oficinas y local comercial para venta de llantas y refacciones automotrices	MH/91/034	4/VII/91
081	Presidente Masarik 354	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	MH/91/043	7/VIII/91
093	Campos Eliseos 205	5 viviendas y local comercial	MH/91/046	19/VIII/91
095	Lamartine 214	Tienda Abarrotes	rechazo 1211/91	5/X/91
097	Presidente Mazarik 320	Tienda de ropa	MH/91/047	28/VIII/91
100	Séneca 55	Banquetes a domicilio	rechazo 1041/91	29/VIII/91
101	Tennyson 93	Centro cultural	MH/91/051	20/IX/91
102	Lafontaine 92	Comercio y oficinas	rechazo 1072/91	4/IX/91
105	Moliere 315	Restaurante-Bar	180/91	17/IX/91
108	Heráclito 321	Cafetería y casa habitación	MH/91/063	Pendiente de firma
109	Lope de Vega 152	Oficinas	rechazo 1324/91	18/X/91
114	Masarik 272	Boutique y bodega	MH/91/069	17/X/91
127	Moliere 340-A L.A.	Cafetería	MH/91/077	6/XI/91
133	Hesiodo 539	Centro de Salud	rechazo 1190/91	3/X/91
134	Suderman 235	Panadería, cafetería y casa habitación	MH/91/075	28/X/91
136	Platón 414	Clinica cuidado de la piel	MH/91/057	9/X/91
155	Newtón 268	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	MH/91/076	5/XI/91
156	Arquimides 223	Oficinas	rechazo 1315/91	30/X/91



157	Arquimides 187	Oficinas privadas	MIH/91/079	15/XI/91
166	Emerson 408	Oficinas privadas	rechazo 1471/91	16/XI/91
168	Lope de Vega 232	Restaurante	En proceso	
170	Moliere 328	Pastelería, chocolatería	En proceso	
174	Presidente Masarik 320	Ampliación tienda de ropa	En proceso	
175	Homero 529	Oficinas y comercios	En proceso	
176	Horacio 27	Centro de copiado y papelería	En proceso	
177	Ibsen 105	Galería de arte	En proceso	
178	Campos Eliseos 165	Edificio en oficinas y comercios	En proceso	
179	Arquimides 223	Oficinas	En proceso	
182	Anatole France 70	Comercio y habitación	En proceso	
183	Suderman 321	Oficinas administrativas	En proceso	
185	Taine 331	Actividades deportivas	En proceso	
186	Alejandro Dumas 123	Restaurante y local comercial	En proceso	
187	Alejandro Dumas 122	Oficinas y local comercial	En proceso	
130	Luis G. Urbina 60	Galería de arte	Opinión positiva 1273/91	18/XII/91
2412	Oscar Wilde 21-B	Ropa, arte y artesanías	Condicionado	6/XII/91
2423	Lope de Vega 157-B	Fotografía	Condicionado	18/XII/91
2437	Newton 186-B	Alimentos en general	Condicionado	13/I/92
2444	Alejandro Dumas 192-A	Venta de pintura, tlapalería	Condicionado	13/I/92
2450	Jaime Balmes 11	Exhibición y venta de bocinas	Permitido	13/I/92
2454	Ejército Nacional 1162 P.B:	Ferretería	Condicionado	13/I/92
2460	Jaime Balmes 11 L33	Tintorería	Permitido	10/I/92
2469	Lafontaine 246	Oficinas y comercio	Prohibido	10/I/92
2476	Temístocles 37	Oficinas	Permitido	9/I/92
2478	Galileo 13 y 14	Sala de belleza	Permitido	10/I/92
2481	Newton 139-19	Nevería	Condicionado	10/I/92
2490	Polanco 82-C	Decoración	Prohibido	13/I/92
2507	Lope de Vega 249	Todos los usos permitidos		20/XII/91
2515	Alejandro Dumas 123	Muebles y decoración	Condicionado	10/I/92
2516	Alejandro Dumas 122	Oficinas y comercio	Condicionado	10/I/92
2517	Suderman 321	Oficinas	Condicionado	9/I/92
2519	Newton 23	Comercio	Permitido	9/I/92
2520	Shiller 421	Galería de arte	Condicionado	10/I/92
2521	Shiller 421	Restaurante	Prohibido	10/I/92
2522	Alejandro Dumas 123	Restaurante	Condicionado	9/I/92
2523	Emilio Castelar 236	Oficinas	Permitido	10/I/92

**RELACION DE INGRESOS DE CONSTANCIAS DE ZONIFICACION DE LA COLONIA  
POLANCO SOLICITADAS DE MARZO A DICIEMBRE DE 1991**

**RELACION DE INGRESOS DE CONSTANCIAS DE ZONIFICACION DE LA COLONIA POLANCO A PARTIR DE MARZO A DICIEMBRE DE 1991**

FOLIO	INGRESO	UBICACION	GIRO	DICTAMEN	FECHA DICTAMEN	OBSERVACIONES
026	3/1/91	Virgilio 27-7	Lavandería y Tintorería	Permitido	28/1/91	Se aplica el acuerdo del 11 de Mayo de 1988
027	3/1/91	Julio Verne 89	Chamarras de Piel	Condicionado	28/1/91	
038	24/11/91	Presidente Mazarik 49	Estacionamiento	Permitido	5/11/91	
042	24/11/91	Anatole France 17	Consultorio	Permitido	1/1/91	En base a antecedentes
073	13/1/91	Ejército Nacional 330	Restaurante-Bar	Condicionado		
098	13/1/91	Horacio 1836	Templo religioso	Condicionado	1/1/91	
103	13/11/91	Emilio Castelar 204	Abarrotes	Permitido	11/1/91	Se aplica el acuerdo del 11 de Mayo de 1988
134	13/1/91	Arquímides 40-2	Agencia de viajes	Permitido	13/11/91	
170	13/1/91	Campos Eliseos 217	Restaurante	Condicionado	13/11/91	
182	12/XII/91	Emerson 129	Pensión	Permitido	11/1/91	
196	12/1/91	Jaime Balmes 11	Fotocopiado	Condicionado	7/1/91	
225	12/1/91	Moliere 480-B	Restaurante	Permitido	4/11/91	En base a antecedentes
802	24/1/91	Jaime Balmes 11-62	Tienda de regalos	Permitido	01/VII/91	En base a antecedentes
816	29/1/91	Hegel 307-A P.B.	Tienda de regalos	Permitido	14/1/91	En base a antecedentes
823	29/1/91	Presidente Mazaarik 249	Oficinas	Condicionado	14/1/91	
834	30/1/91	Campos Eliseos 385	Tienda de ropa	Permitido	31/1/91	En base a antecedentes
847	30/1/91	Ejército Nacional 326	Centro de Salud	Condicionado	3/1/91	
853	2/1/91	Schiller 330	Estética	Condicionado	3/1/91	Se aplica acuerdo del 11 de Mayo de 1988
861	2/1/91	Euler 135	Oficinas	Condicionado	3/1/91	
863	2/1/91	Galileo 94	Escuela	Condicionado	22/1/91	
867	2/1/91	Presidente Mazarik 360-7-8	Zapatería	Permitido	7/1/91	En base a antecedentes
873	3/1/91	Alejandro Dumas 10	Restaurante	Prohibido	3/1/91	
876	3/1/91	Ejército Nacional 130-131	Tienda de ropa	Permitido	27/1/91	En base a antecedentes
884	6/1/91	Arquímides 19-A	Comida elaborada	Permitido	27/1/91	Se aplica acuerdo del 11 de Mayo de 1988
887	24/1/91	Arquímides 172 P.B.	Tintorería	Permitido	20/1/91	Se aplica acuerdo del 11 de Mayo de 1988
888	24/1/91	Arquímides 172	Agencia de Viajes	Permitido	21/1/91	En base a antecedentes
895	6/1/91	Emerson 408	Radiodifusora	Prohibido	24/1/91	

904	8/V/91	Tennyson 18	Plurifamiliar	Condicionado	27/VI/91	
906	8/V/91	Musset 357	Tortería	Prohibido	21/V/91	
908	29/IV/91	Lamartine 214	Farmacia	Condicionado	3/VI/91	
909	29/IV/91	Lamartine 214	Videoclub	Prohibido	3/VI/91	
910	29/IV/91	Lamartine 214	Tienda de abarrotes	Condicionada	4/VI/91	
911	2/V/91	Homero 1329-D	Compra-venta de impermeabilizantes	Prohibido	22/V/91	
916	9/V/91	Arquimides 14	Tienda de antigüedades	Condicionado	4/VI/91	Conforme al Programa Parcial Delegacional 1982
928	9/V/91	Homero 1329-C	Animales y mascotas	Prohibido	24/V/91	
936	8/V/91	Moliere 337 BIS	Estética	Permitida	3/VI/91	En base a antecedentes
940	13/V/91	Euler 152-II	Alimentos	Permitido	22/V/91	Se aplica acuerdo del 11 de Mayo de 1988
944	10/V/91	Homero 1204	Estética	Prohibido	7/VI/91	
950	13/V/91	Presidente Mazarik 341	Venta de ropa	Condicionado	7/VI/91	
951	13/V/91	Presidente Mazarik 332	Venta de ropa	Condicionado	7/VI/91	
952	14/V/91	Alejandro Dumas 107-3	Accesorios para dama	Permitido	13/VI/91	En base a antecedentes
953	14/V/91	Alejandro Dumas 107	Venta de ropa	Permitido	13/VI/91	En base a antecedentes
955	15/V/91	Presidente Mazarik 134	Agencia de Viajes	Condicionado	13/V/91	
960	15/V/91	Homero 305-302	Venta de ropa	Prohibido	7/VII/91	
962	16/V/91	Séneca 55	Servicios Banquetes	Condicionado	20/VI/91	
970	17/V/91	Galileo 37	Tienda de lámparas	Permitido	21/VI/91	Conforme al Programa Parcial Delegacional 1982
979	17/V/91	Horacio 828	Oficinas	Permitido	30/V/91	En base a antecedentes
989	17/V/91	Hans Christian Andersen	Estacionamiento	Permitido	28/V/91	Se aplica acuerdo del 11 de Mayo de 1988
990	17/V/91	Homero 902	Boutique	Permitido	24/V/91	En base oficina 719
991	17/V/91	Arquimides	Mueblería	Permitido	16/VII/91	En base a antecedentes
1034	2/VI/91	Shiller 152-A	Nevería	Condicionada	18/VI/91	
1072	30/V/91	Lope de Vega 152	Oficinas	Condicionado	20/VI/91	
1165	13/VI/91	Aristóteles 110	Oficinas y comercio	Permitido	21/VI/91	En base a antecedentes
1174	14/VI/91	Mazarik 207	Restaurante oficinas	Condicionado	2/VII/91	
1198	20/VI/91	Homero 406	Consultorio veterinario	Condicionado	12/VII/91	
1204	21/VI/91	Moliere 340 G-2	Ostionería	Condicionado	12/VII/91	
1211	21/VI/91	Vázquez de Mella 315	Salón boliche	Permitido	23/VII/91	En base a antecedentes
1215	24/VI/91	Emersón 132	Oficinas	Prohibido	27/VIII/91	
1217	24/VI/91	Moliere 340-A	Pastelería	Permitido	16/VII/91	Se aplica acuerdo del 11 de Mayo de 1988
1221	21/VI/91	Mazarik 249	Oficinas	Condicionado	5/VII/91	

1230	25/VII/91	Musset 227	Estética	Prohibido	10/VII/91	
1232	26/VII/91	Campos Eliseos 188-2	Fábrica de vestidos	Condicionado	22/VII/91	
1235	26/VII/91	Taine 156	Oficinas	Prohibido	8/VII/91	En base a antecedentes
1236	26/VII/91	Ejército Nacional 516-A	Peluquería	Prohibido	8/VII/91	
1238	26/VII/91	Hegel 307	Sala exhibición	Prohibido	8/VII/91	
1241	26/VII/91	Mazarik 360-35	Tienda de ropa	Permitido	18/VII/91	En base a antecedentes
1243	27/VII/91	Newión 136	Lonchería	Permitido	3/VII/91	En base a antecedentes
1247	27/VII/91	Manuel Avila Camacho 271	Artículos en general	Prohibido	3/VII/91	
1248	27/VII/91	Ejército Nacional 1166	Todos los usos permitidos y condicionados conforme al Programa Parcial			Todos los usos permitidos y condicionados conforme al Programa Parcial
1250	28/VII/91	Lamartine 311	Oficinas	Prohibido	10/VII/91	
1267	1/VII/91	Alejandro Dumas 122	Restaurante	Condicionado	25/VII/91	
1268	1/VII/91	Lope de Vega 324	Oficinas	Prohibido	17/VII/91	
1280	2/VII/91	Ejército Nacional 980	Mueblería	Permitido	29/VII/91	Conforme al recurso de inconformidad
1281	2/VII/91	Heráclito 321	Cafetería habitacional	Condicionado	30/VII/91	
1285	2/VII/91	Hegel 406	Clínicas	Condicionado	30/VII/91	
1296	3/VII/91	Homero 1212-A	Salón de belleza	Prohibido	30/VII/91	
1306	4/VII/91	Horacio 227-A	Comida rápida	Permitido	15/VII/91	Se aplica acuerdo del 11 de Mayo de 1988
1307	4/VII/91	Temístocles 59	Estacionamiento	Permitido	15/VII/91	Se aplica acuerdo del 11 de Mayo de 1988
1308	2/VII/91	Moliere 307	Estacionamiento	Permitido	15/VII/91	Se aplica acuerdo del 11 de Mayo de 1988
1309	2/VII/91	Campos Eliseos 188-101	Consultorios	Permitido	25/VII/91	En base a antecedentes
1310	4/VII/91	Campos Eliseos 188	Oficinas	Permitido	22/VII/91	En base a antecedentes
1315	4/VII/91	Campos Eliseos 385-A	Mueblería	Prohibido	29/VII/91	
1318	5/VII/91	Horacio 327-C	Copias Papelería	Condicionado	31/VII/91	
1330	8/VII/91	Goldsmith 345	Oficinas	Prohibido	31/VII/91	
1333	8/VII/91	Aristóteles 21	Oficinas y comercio	Prohibido	31/VII/91	
1335	8/VII/91	Musset 357-A	Acuario	Prohibido	31/VII/91	
1339	8/VII/91	Hontero 1329-C	Tienda de Decoración	Permitido	31/VII/91	En base a antecedentes
1341	9/VII/91	Campos Eliseos 325	Edificio Oficinas	Prohibido	31/VII/91	
1344	9/VII/91	Mazarik 360	Relojería	Permitido	6/VIII/91	En base a antecedentes
1348	10/VII/91	Enilio Castelar 204-C	Restaurante	Condicionado	6/VII/91	
1349	10/VII/91	David A.S. 99	Exhibición persianas	Prohibido	24/VII/91	
1351	10/VII/91	Taine 219	Edificio Oficinas	Prohibido	6/VIII/91	

1356	10/VII/91	Newtón 18	Confitería	Permitido	6/VIII/91	En base a antecedentes
1361	12/VII/91	Emilio Castelar 31	Venta de alimentos	Prohibido	25/VIII/91	En base a antecedentes
1371	12/VII/91	Campos Eliseos 67	Oficinas	Permitido	25/VII/91	Conforme al recurso de inconformidad
1375	12/VII/91	Ejército Nacional 980	Tienda de ropa	Permitido	12/VIII/91	En base a antecedentes
1377	12/VII/91	Campos Eliseos 188-11	Oficinas	Permitido	12/VIII/91	En base a antecedentes
1381	15/VII/91	Newtón 173	Tintorería	Permitido	13/VII/91	Conforme al recurso de inconformidad
1390	15/VII/91	Homero 432	Oficinas	Condicionado	31/VII/91	
1397	16/VII/91	Ejército Nacional 980	Venta de alimentos	Permitido		
1404	16/VII/91	Alejandro Dumas 97-A	Venta artículos eléctricos	Prohibido	9/VIII/91	
1405	16/VII/91	Homero 407	Consultorio	Condicionado	1/VIII/91	
1407	16/VII/91	Emilio Castelar 208-A	Farmacia	Condicionado	12/VIII/91	En base a antecedentes
1409	17/VII/91	Suderman 235	Panadería	Permitido	29/VIII/91	En base a antecedentes
1410	17/VII/91	Newtón 104	Pinturas	Permitido	8/VIII/91	En base a antecedentes
1415	17/VII/91	Campos Eliseos 188	Oficinas	Permitido	13/VIII/91	En base a antecedentes
1416	17/VII/91	Campos Eliseos 188	Agencia de viajes	Permitido	13/VIII/91	En base a antecedentes
1443	22/VII/91	Mazarik 320	Tienda de ropa	Condicionado	20/VIII/91	
1448	23/VII/91	Dickens 42	Salón de belleza	Condicionado	20/VIII/91	
1451	23/VII/91	Taine 331	Oficinas	Prohibido	20/VIII/91	
1454	23/VII/91	Ejército Nacional 596	Oficinas y sala exposición	Prohibido	20/VIII/91	En base a antecedentes
1464	24/VII/91	Alejandro Dumas 358	Florería y regalos	Permitido	16/VIII/91	
1474	25/VII/91	Ejército Nacional 1014-B	Florería y regalos	Prohibido	22/VIII/91	En base a antecedentes
1476	25/VII/91	Alejandro Dumas 10	Restaurante	Permitido	5/VIII/91	
1484	26/VII/91	Homero 404-101	Restaurante	Permitido	19/VIII/91	
1489	26/VII/91	Jaime Balmes 11-137	Oficinas	Condicionado	26/VIII/91	En base a antecedentes
1494	26/VII/91	Campos Eliseos 188	Fotocopiado	Condicionado	26/VIII/91	
1501	26/VII/91	Presidente Mazarik 515-2	Oficinas	Permitido	10/VIII/91	En base a antecedentes
1510	29/VII/91	Julio Verne 90	Venta de joyería	Condicionado	19/VIII/91	
1522	30/VII/91	Homero 909	Juguetería y regalos	Permitido	26/VIII/91	En base a antecedentes
1533	1/VIII/91	Lafontaine 19	Agencia de viajes	Prohibido	1/X/91	
1534	1/VIII/91	Homero 125	Galería de arte	Prohibido	26/VIII/91	
1537	1/VIII/91	Emilio Castelar 107-F	Oficinas	Condicionado	26/VIII/91	
1538	1/VIII/91	Arquímides 33	Regalos y joyería	Condicionado	26/VIII/91	
1556	5/VIII/91	Jaime Balmes 11-18-B	Oficinas	Condicionado	2/VIII/91	En base a antecedentes
1558	5/VIII/91	Lafontaine 323	Revelado y Fotografía	Permitido	26/VIII/91	
1561	5/VIII/91	Blvd. M. A. Camacho 191	Oficinas	Prohibido	16/VIII/91	
1567	5/VIII/91	Lamartine 148	Agencia de viajes	Condicionado	13/X/91	
1574	6/VIII/91	Presidente Mazarik 336	Consultorio Dental	Condicionado	13/VIII/91	
			Venta de ropa	Condicionado	28/VIII/91	

1571	17/VII/91	Galileo 13-4	Venta de ropa	Condicionado	13/IX/91	
1572	6/VII/91	Luis G. Urbina 60	Galería de arte	Condicionado	13/IX/91	
1578	6/VII/91	Homero 812	Telas y decoración	Permitido	28/VII/91	En base a antecedentes
1585	7/VII/91	Emilio Castelar 204-103	Oficinas	Prohibido	14/VIII/91	
1588	7/VII/91	Alejandro Dumas 241	Oficinas	Permitido	14/VIII/91	En base a antecedentes
1594	7/VII/91	Presidente Mazarik 360	Pizzas y productos italianos	Permitido	22/VIII/91	En base a antecedentes
1626	12/VIII/91	Ejército Nacional 980-102	Artículos en general	Permitido	26/IX/91	Conforme al recurso de inconformidad
1632	12/VIII/91	Alejandro Dumas 97-A	Artículos eléctricos	Permitido	15/VIII/91	En base a antecedentes
1649	13/VIII/91	Horacio 232	Tienda de ropa	Permitido	30/VII/91	En base a antecedentes
1651	13/VIII/91	Euler 152-N-B	Lonchería	Condicionado	27/IX/91	
1661	14/VIII/91	Homero 544	Agencia de viajes	Condicionado	26/IX/91	
1687	19/VIII/91	Suderman 320	Consultorio o despacho	Condicionado	27/IX/91	
1688	19/VIII/91	Newtón 133-D	Ferretería y tlapalería	Prohibido	27/IX/91	
1691	19/VIII/91	Homero 544	Fotocopido	Permitido	26/IX/91	En base a antecedentes
1692	19/VIII/91	Solón 352	Oficinas	Prohibido	27/IX/91	
1693	19/VIII/91	Emilio Castelar 31-L-II:3	Carnes frías	Permitido	10/X/91	En base a antecedentes
1701	20/VIII/91	Presidente Mazarik 157 A	Venta de ropa y accesorios	Permitido	10/x/91	En base a antecedentes
1707	20/VIII/91	Jaime Balmes 11-F-101	Fábrica de ropa	Condicionado	30/VIII/91	
1708	20/VIII/91	Euler 152	Helados y Lácteos	Permitido	10/X/91	En base a antecedentes
1709	20/VIII/91	Campos Eliseos 788	Oficinas	Permitido	19/IX/91	En base a antecedentes
1710	20/VIII/91	Campos Eliseos 188	Oficinas	Permitido	19/IX/91	En base a antecedentes
1715	20/VIII/91	Jaime Balmes 11 L69	Boutique	Condicionado	29/VIII/91	
1717	20/VIII/91	Campos Eliseos 188-12	Oficinas	Condicionado	10/X/91	
1720	21/VIII/91	Campos Eliseos 269	Oficinas	Prohibido	30/X/91	
1725	22/VIII/91	Platón 414	Clínica de Belleza	Condicionado	10/X/91	
1729	22/VIII/91	Lope de Vega 107	Consultorio	Permitido	2/IX/91	En base a antecedentes
1730	22/VIII/91	Lope de Vega 107	Consultorio	Permitido	4/IX/91	En base a antecedentes
1736	22/VIII/91	Schiller 152-A	Compra-venta de pinturas	Permitido	16/X/91	En base a antecedentes
1738	22/VIII/91	Séneca 41	Oficinas privadas	Permitido	23/VIII/91	En base a antecedentes
1745	26/VIII/91	Petrarca 307-2	Agencia de viajes	Condicionado	30/IX/91	
1751	27/VIII/91	Lope de Vega 136	Restaurante-Bar	Condicionado	2/VIII/91	
1762	27/VIII/91	Emilio Castelar I	Artículos para fiestas infantiles	Condicionado	6/IX/91	
1770	28/VIII/91	Esiodo 541	Oficinas	Permitido	4/X/91	En base a antecedentes
1785	29/VIII/91	Presidente Mazarik 408-A	Tienda de Ropa	Condicionado	17/IX/91	
1786	29/VIII/91	Moliera 340-A	Cafetería	Condicionado	4/IX/91	

1803	2/IX/91	Presidente Mazarik 249-Bis	Oficinas	Condicionado	12/IX/91	
1810	3/IX/91	Arquímides 187	Instituto Técnico	Condicionado	25/IX/91	
1826	5/IX/91	Campos Eliseos T.A. 385	Mueblería	Permitido	28/IX/91	En base a antecedentes
1831	5/IX/91	Moliere 128	Oficinas	Permitido	26/IX/91	En base a antecedentes
1837	6/IX/91	Campos Eliseos 335	Departamentos	Condicionado	25/IX/91	
1844	6/IX/91	Homero 607	Equipo de Cómputo	Prohibido	26/IX/91	
1609	7/VIII/91	Ejército Nacional 980-203	Dulcería	Permitido	22/VIII/91	En base a antecedentes
1612	9/VIII/91	Ejército Nacional 980-232	Zapatería	Permitido	22/VIII/91	Conforme al recurso de inconformidad
1625	7/VIII/91	Ejército Nacional 980-110	Compra-venta de ropa	Permitido	20/VIII/91	Conforme al recurso de inconformidad
1871	11/IX/91	Newtón 7	Helados	Permitido	20/IX/91	En base a antecedentes
1882	12/IX/91	Presidente Mazarik 134-407	Agencia de viajes	Condicionado	20/IX/91	
1889	13/IX/91	Julio Verne 11	Oficinas	Prohibido	14/IX/91	
1897	17/IX/91	Newtón 268 P.B.	Galería de Arte	Condicionada	30/IX/91	
1898	17/IX/91	Newtón 268 P.A.	Restaurante	Condicionada	30/IX/91	
1902	18/IX/91	Eugenio Sue 103	Multifamiliar 5 niveles	Condicionado	21/IX/91	
1911	18/IX/91	Taine 218	Oficinas	Prohibido	13/IX/91	
1917	19/IX/91	Jaime Balmes 11	Oficinas Mensajería	Condicionado	15/IX/91	
1920	19/IX/91	Julio Verne 89	Muebles y artículos de decoración	Permitido	20/IX/91	En base a antecedentes
1931	20/IX/91	Jaime Balmes 11 Ed. B	Restaurante con venta de vinos	Condicionado	14/IX/91	
1932	20/IX/91	Presidente Masarik 360-13	Joyería en general	Condicionado	13/IX/91	
1936	23/IX/91	Presidente Mazarik 61 1 Piso	Oficinas	Permitido	14/IX/91	En base a antecedentes
1946	24/IX/91	Bernard Shaw 50 A B	Refaccionaría	Permitido	4/IX/91	En base a antecedentes
1956	24/IX/91	Emilio Castelar 204-A	Abarotes con venta de cerveza	Permitido	15/IX/91	En base a antecedentes
1962	25/IX/91	Alejandro Dumas 123	Oficinas	Permitido	15/XI/91	De conformidad con Licencia de Construcción
1971	26/IX/91	Avila Camacho 261	Oficinas	Condicionado	22/IX/91	
1974	26/IX/91	Lope de Vega 136	Restaurante	Condicionado	5/XI/91	
1980	27/IX/91	Horacio 518	Ejercicios de Yoga	Condicionado	30/IX/91	
1996	30/IX/91	Homero 125	Restaurante-Bar	Prohibido	12/IX/91	
1999	30/IX/91	Arquímides 80-C	Salón de belleza	Permitido	12/IX/91	Se aplica acuerdo del 11 de Mayo de 1988
2003	1/IX/91	Virgilio 40	Papelería	Condicionado	6/XI/91	
2005	1/IX/91	Alejandro Dumas 107	Artículos de oficina	Prohibido	6/XI/91	
2019	2/IX/91	Alejandro Dumas 223	Oficinas	Prohibido	6/XI/91	



1571	17/VIII/91	Galileo 13-4	Venta de ropa	Condicionado	13/IX/91	
1572	6/VIII/91	Luis G. Urbina 60	Galería de arte	Condicionado	13/IX/91	
1578	6/VIII/91	Homero 812	Telas y decoración	Permitido	28/VIII/91	En base a antecedentes
1585	7/VIII/91	Emilio Castelar 204-103	Oficinas	Prohibido	14/VIII/91	
1588	7/VIII/91	Alejandro Dumas 241	Oficinas	Permitido	14/VIII/91	En base a antecedentes
1594	7/VIII/91	Presidente Mazarik 360	Pizzas y productos italianos	Permitido	22/VIII/91	En base a antecedentes
1626	12/VIII/91	Ejército Nacional 980-102	Artículos en general	Permitido	26/IX/91	Conforme al recurso de inconformidad
1632	12/VIII/91	Alejandro Dumas 97-A	Artículos eléctricos	Permitido	15/VIII/91	En base a antecedentes
1649	13/VIII/91	Horacio 232	Tienda de ropa	Permitido	30/VII/91	En base a antecedentes
1651	13/VIII/91	Euler 152-N-B	Lonchería	Condicionado	27/IX/91	En base a antecedentes
1661	14/VIII/91	Homero 544	Agencia de viajes	Condicionado	26/IX/91	
1687	19/VIII/91	Suderman 320	Consultorio o despacho	Condicionado	27/IX/91	
1688	19/VIII/91	Newtón 133-D	Ferretería y tlapalería	Prohibido	27/IX/91	
1691	19/VIII/91	Homero 544	Fotocopido	Permitido	26/IX/91	En base a antecedentes
1692	19/VIII/91	Solón 352	Oficinas	Prohibido	27/IX/91	
1693	19/VIII/91	Emilio Castelar 31-L.H:3	Carnes frías	Permitido	10/X/91	En base a antecedentes
1701	20/VIII/91	Presidente Mazarik 157 A	Venta de ropa y accesorios	Permitido	10/X/91	En base a antecedentes
1707	20/VIII/91	Jaime Balmes 11-F-101	Fábrica de ropa	Condicionado	30/VIII/91	
1708	20/VIII/91	Euler 152	Helados y Lácteos	Permitido	10/X/91	En base a antecedentes
1709	20/VIII/91	Campos Eliseos 788	Oficinas	Permitido	19/IX/91	En base a antecedentes
1710	20/VIII/91	Campos Eliseos 188	Oficinas	Permitido	19/IX/91	En base a antecedentes
1715	20/VIII/91	Jaime Balmes 11 L69	Boutique	Condicionado	29/VIII/91	
1717	20/VIII/91	Campos Eliseos 188-12	Oficinas	Condicionado	10/X/91	
1720	21/VIII/91	Campos Eliseos 269	Oficinas	Prohibido	30/X/91	
1725	22/VIII/91	Platón 414	Clínica de Belleza	Condicionado	10/X/91	
1729	22/VIII/91	Lope de Vega 107	Consultorio	Permitido	2/IX/91	En base a antecedentes
1730	22/VIII/91	Lope de Vega 107	Consultorio	Permitido	4/IX/91	En base a antecedentes
1736	22/VIII/91	Schiller 152-A	Compra-venta de pinturas	Permitido	16/X/91	En base a antecedentes
1738	22/VIII/91	Séneca 41	Oficinas privadas	Permitido	23/VIII/91	En base a antecedentes
1745	26/VIII/91	Petrarca 307-2	Agencia de viajes	Condicionado	30/IX/91	
1751	27/VIII/91	Lope de Vega 136	Restaurante-Bar	Condicionado	2/VIII/91	
1762	27/VIII/91	Emilio Castelar 1	Artículos para fiestas infantiles	Condicionado	6/IX/91	
1770	28/VIII/91	Esiodo 541	Oficinas	Permitido	4/X/91	En base a antecedentes
1785	29/VIII/91	Presidente Mazarik 408-A	Tienda de Ropa	Condicionado	17/IX/91	
1786	29/VIII/91	Moliere 340-A	Cafetería	Condicionado	4/IX/91	

2032	3/X/91	Temístocles 229	Oficinas	Prohibido	21/XI/91	
2033	3/X/91	Hegel 521	Oficinas	Prohibido	6/XI/91	
2035	4/X/91	Lamartine 103	Venta de artículos	Prohibido	6/XI/91	
2045	7/X/91	Ejército Nacional 488	Oficinas administrativas	Permitido	7/XI/91	En base a antecedentes
2052	8/X/91	Homero 538	Centro de fotocopiado	Prohibido	7/XI/91	
2053	8/X/91	Rubén Darío 43	Oficinas y pent-house	Condicionado	7/XI/91	
1688	19/VIII/91	Newton 133-D	Ferretería	Prohibido	27/IX/91	
1970	26/IX/91	Ejército Nacional 340	Restaurante	Permitido	28/X/91	De conformidad con Licencia de Construcción
2029	3/X/91	Ibsen 105	Galería de arte	Condicionado	12/XI/91	
2063	9/X/91	Presidente Mazarik 393	Abarrotes	Permitido	30/X/91	En base a antecedentes
2068	10/X/91	Virgilio 8-C	Venta de perfumes	Permitido	31/X/91	En base a antecedentes
2058	8/X/91	Newton 133-D	Ferretería	Permitido	7/XI/91	En base a antecedentes
2095	14/X/91	Alejandro Dumas 245	Oficinas	Permitido	17/XII/91	En base a antecedentes
2096	14/X/91	Goldsmith 121	Academia de enseñanza	Prohibido	11/XI/91	
2099	15/X/91	Schiller 48	Oficinas	Prohibido	6/XI/91	
2103	16/X/91	Jaime Balmes 11-105	Compra-venta de piel	Permitido	18/XI/91	En base a antecedentes
2108	15/X/91	Galileo 211	Oficinas	Prohibido	12/XI/91	
2116	16/X/91	Homero 820	Clinica de belleza	Prohibido	18/XI/91	
2117	16/X/91	Horacio 804	Centro de conferencias	Prohibido	18/XI/91	
2126	18/X/91	Horacio 214	Productos varios	Permitido	28/X/91	En base a antecedentes
2131	18/X/91	Arquímedes 19	Restaurante-Bar	Condicionado	18/XI/91	
2132	21/X/91	Alejandro Dumas 107	Compra-venta de regalos	Permitido	5/XI/91	En base a antecedentes
2136	21/X/91	Homero 415-B	Flores, velas y regalos	Condicionado	18/XI/91	
2143	2/X/91	Lope de Vega 318	Artículos eléctricos	Prohibido	18/XI/91	
2161	23/X/91	Mazarik 515-2	Joyería	Permitido	18/XI/91	En base a antecedentes
2165	24/X/91	Hegel 237-2	Mercadería en general	Permitido	18/XI/91	En base a antecedentes
2170	24/X/91	Newton 104	Taquería al carbón	Condicionado	25/XI/91	
2173	24/X/91	Anatole France 349	Oficinas	Prohibido	18/XI/91	
2180	25/X/91	Jaime Balmes 116-38	Expendio de Lotería	Permitido	25/XI/91	En base a antecedentes
2200	28/X/91	Horacio 327-101	Oficinas	Condicionado	6/XI/91	
2201	28/X/91	Horacio 542	Sastrería	Permitido	6/XI/91	Se aplica acuerdo del 11 de Mayo de 1988
2202	28/X/91	Alejandro Dumas 107	Computación	Permitido	18/XI/91	En base a antecedentes
2219	30/X/91	Newton 35-1	Lencería	Permitido	8/X/91	En base a antecedentes
2221	30/X/91	Alejandro Dumas 92	Artículos para el hogar	Condicionado	23/XI/91	
2231	31/X/91	Darwin 4	Venta de lámparas	Permitido	29/X/91	En base a antecedentes
2245	5/XI/91	Mazarik 393	Tienda de ropa	Permitido	15/XI/91	En base a antecedentes
2252	5/XI/91	Hershel 77	Comedor familiar	Prohibido	13/XI/91	

2255	5/XI/91	Hegel 406	Gimnasio y sala belleza	Permitido	15/XII/91	En base a antecedentes
2256	5/XI/91	Mazarik 249-B	Lonchería	Condicionado	27/XI/91	
2260	6/XI/91	Lamartine 224	Estacionamiento público	Permitido	12/XI/91	
2280	7/XI/91	Ejército Nacional 1014-B	Restaurante	Permitido	29/XI/91	En base a antecedentes
2281	8/XI/91	Newtón 205	Centro de fotocopiado	Prohibido	11/XII/91	
2287	8/XI/91	Presidente Mazarik 14	Artículos en general	Permitido	12/XI/91	En base a antecedentes
2306	12/XI/91	Presidente Mazarik 272-A	Venta audio-video	Condicionado	31/XII/91	
2320	13/XI/91	Presidente Mazarik 14-5	Centro de Integración	Condicionado	5/XII/91	
2328	14/XI/91	Mazarik 302	Tienda de ropa	Condicionado	5/XII/91	
2329	15/XI/91	Lope de Vega 334	Restaurante	Condicionado	6/XII/91	
2344	14/XI/91	Jaime Balmes 11-65	Compra-venta de valores	Permitido	29/XI/91	En base a antecedentes
2345	18/XI/91	Jaime Balmes 11	Compra-venta de valores	Permitido	29/XI/91	En base a antecedentes
2374	25/XI/91	Hegel 237-1	Relojería	Prohibido	13/XII/91	
2381	25/XI/91	Moliere 337	Oficinas	Permitido	12/XII/91	En base a antecedentes
2384	26/XI/91	Moliere 328	Tienda de ropa	Condicionado	6/XII/91	
2394	27/XI/91	Schiller 227 B y C	Restaurante-Bar	Prohibido	20/XII/91	
2405	27/XI/91	Lamartine 603	Oficinas	Prohibido	20/XII/91	

Nota: En Ejército Nacional 980 se ubica el Centro Comercial "Pabellón Polanco" que cuenta con Licencia de Uso del Suelo otorgada por la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE del DDF, por lo tanto los usos del suelo comerciales se consideran como permitidos.

El acuerdo del 11 de Mayo de 1988 se refiere al oficio-circular emitido por la CGRUPE y que posteriormente fue publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 14 de Junio de 1988, como Acuerdo por el que se aclara, subsana o complementa los Programas Parciales Delegacionales, versión 1987. En el numeral Cuarto se determina que en las zonas secundarias H2 (habitacional 400 hab/ha) se considerará permitido el uso del suelo para los giros mercantiles siempre y cuando se traten de superficies hasta de 40.00 m2. (en el cuerpo del acuerdo se detallan los giros permitidos). En el numeral quinto se determina que en las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado donde se ha identificado la necesidad de consolidar dichas zonas mediante la autorización de giros no habitacionales con los giros existentes y se consideraran como usos permitidos: la construcción de 1 a 2 viviendas; Oficinas Privadas y Consultorios hasta 100 m2.; Venta de Abarrotes, Comestibles y Comida elaborada sin Comedor y Panaderías de hasta 500 m2.; Farmacias, Boticas o Droguerías de hasta 500 m2.; Salas de Belleza, Peluquerías, Lavanderías, Tintorerías, Sastrerías, Laboratorios, Fotografías y Reparaciones en general hasta 500 m2.; y Estacionamientos Públicos y Privados y Sitios de Taxis.

**RELACION DE SOLICITUDES DE LICENCIA DE USO DEL SUELO PENDIENTES DE  
RESOLVER ANTES DE LA ZEDEC**

**RELACION DE SOLICITUDES DE LICENCIA DE USO DEL SUELO PENDIENTES DE  
RESOLVER ANTES DE LA ZEDEC**

FOLIO	UBICACION	USO SOLICITADO	DICTAMEN
001/90	Temstocles 22	Locales comerciales	negativo
007/90	Emerson 212	Oficinas	rechazo
012/90	Campos Eliseos 59	Centro social y cultural	rechazo
023/90	Presidente Masarik 523	Oficinas P.B. y Galería	negativa
028/90	Presidente Masarik 513	Centro comercial	rechazo
051/90	Campos Eliseos 185	Casa habitación y pastelería	rechazo
058/90	Alejandro Dumas 81	Oficinas y artículos para decoración	rechazo
059/90	Presidente Masarik 354	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	rechazo
084/90	Manuel Avila Camacho 291	Centro comercial y estacionamiento	rechazo
107/90	Presidente Masarik 420	Venta de ropa dama y caballero	rechazo
122/90	Presidente Masarik 493	Vivienda, comercio y bodega	pendiente
143/90	Lamartine 141	Oficinas	cancelado
164/90	Ejército Nacional 980	Restaurante bar	pendiente
169/90	Arquímedes 187	Galería de arte	negativa
172/90	Presidente Masarik 219	Centro comercial	favorable
178/90	Arquímedes 212	Oficinas en condominio	rechazo
191/90	Arquímedes 91	Galería de arte	favorable
195/90	Ejército Nacional 980-124B, 130B y 131B	Restaurante-Bar	favorable
010/91	Suderman 235	Panadería-Cafetería y casa-habitación	rechazo
015/91	Ejército Nacional 980	Restaurante-Bar	favorable
023/91	Eugenio Sue 71	Oficinas	pendiente

**LICENCIAS DE CONSTRUCCION ENTREGADAS EN LA ZONA DE POLANCO  
DE 1988 A 1991**

**LICENCIAS DE CONSTRUCCION ENTREGADAS EN LA ZONA DE POLANCO DE 1988 A 1991**

FOLIO	TIPO DE OBRA	UBICACION	No. LICENCIA
86/88	Ampliación	Galileo 211	11/0003/11/88
480/88	Prórroga	Anatole France 138	11/0006/11/88
1014/88	Tapial	Presidente Masarik 473	14/0002/11/88
243/88	Demolición	Presidente Masarik 102	16/0006/11/88
252/88	Demolición	Campos Eliseos 192	16/024/11/88
1061/86	Cambio de uso	Alejandro Dumas 24	15/0031/11/88
287/88	Demolición total	Arquímedes 10	16/0028/11/88
752/88	Modificación	Presidente Masarik 515	11/0177/11/88
751/88	Ampliación	Presidente Masarik 515	15/0095/11/88
695/88	Prórroga	Tennyson 220	11/0170/11/88
511/88	Cambio de uso y modificación	Julio Verne 38	15/0098/11/88
677/88	Ampliación y barda	Tennyson 236	17/028/11/88
557/88	Registro de casa habitación	Taine 107	15/0106/11/88
772/88	Demolición	Anatole France 11	16/0061/11/88
876/88	Obra Nueva	Alejandro Dumas 217	11/0232/11/88
308/87	Registro, ampliación y modificación	Ruben Dario 61	15/0056/11/87
588/88	Ampliación y Modificación de casa habitación	Ruben Dario 141	11/0235/11/88
700/88	Registro, Modificación y Ampliación de edificio	Alejandro Dumaas 107	15/0121/11/88
925/88	Registro de cambio de uso parcial habitación a oficinas	Anatole France 115	15/0123/11/88
611/88	Cambio de Régimen a Condominio	Alejandro Dumas 107	18/0004/11/88
937/88	Cambio de Régimen a Condominio	Presidente Masarik 61	18/0005/11/88
795/88	Cambio de uso	Moliere 54	11/0260/11/88
275/88	Demolición casa-habitación	Gold Smith 66	16/0023/11/88
SA/184/90	Ampliación	Horacio 203	11/SA113/11/90
SA/172/89	Registro	Moliere 321	16/SA104/11/89
SA/218/89	Registro	Edgar Allan Poe 50	15/SA084/11/89
SA/119/89	Barda	Presidente Mazarik 645	17/SA069/11/89
SA/048/89	Cambio de Uso	Galileo 13	11/SA182/11/89
SA/049/89	Registro	Presidente Mazarik 89	15/SA050/11/89
SA/269/89	Obra Nueva	Plinio 209	11/SA165/11/89
SA/059/89	Registro	Michelet 56	15/SA049/11/89
SA/021/89	Obra Nueva	Lope de Vega 145	11/SA021/11/89
SA/012/89	Registro	Hershell 192	15/SA012/11/89
SA/018/89	Modificación	Horacio 203	11/SA018/11/89
SA/202/89	Cambio de uso y registro	Julio Verne 38	15/SA076/11/89
SA/299/89	Barda	Av. Polanco 28	17/SA024/11/89
SA/283/89	Ampliación y Modificación	Campos Eliseos 189	11/SA172/11/89
SA/029/89	Registro y ampliación	Tres Picos 59	15/SA029/11/89
719/89	Obra nueva	Prolongación Moliere 430	11/0157/11/89
187/89	Obra nueva	Sócrates 376	11/0134/11/89
252/89	Barda	Edgar Allan Poe 213	17/0020/11/89
279/89	Excavación	Presidente Masarik 177	13/0001/11/89
246/89	Prórroga	Euler 129	11/0154/11/89
238/89	Ampliación y modificación	Goldsmith 27	11/0149/11/89

036/89	Modificación	Presidente Masarik 531	15/0055/11/89
199/89	Demolición	Lafontaine 110	16/0029/11/89
190/89	Demolición	Presidente Masarik 227	15/0042/11/89
922/88	Cambio de uso	Schiller 227	15/0042/11/89
036/89	Modificación	Mazarik 531	15/0055/11/89
192/89	Cambio de uso	Moliere 239	11/0138/11/89
194/89	Obra nueva	Galileo 59	11/0126/11/89
087/89	Modificación	Presidente Masarik 515	15/0047/11/89
189/89	Demolición	Taine 731	16/0019/11/89
164/89	Tapial	Taine 731	14/0002/11/89
960/88	Registro	Lamartine 145	15/0054/11/89
159/89	Ampliación y modificación	Presidente Masarik 298	11/0122/11/89
944/88	Cambio de uso	Campos Eliseos 71-B	15/0049/11/89
085/89	Reparación	Presidente Masarik 336	12/0001/11/89
135/89	Cambio de uso	Horacio 613	11/0104/11/89
076/89	Demolición	Galileo 13	16/0012/11/89
045/89	Prórroga	Tennyson 27	11/0089/11/89
046/89	Registro	Tennyson 29	15/0038/11/89
026/89	Registro	Homero 709	15/0031/11/89
016/89	Cambio de uso	Hegel 307	11/0083/11/89
030/89	Demolición	Edgar Allan Poe 63	16/0009/11/89
733/88	Registro	Av. Polanco 44	15/0019/11/89
566/88	Registro	Shakespeare 79	15/0076/11/88
557/88	Registro	Taine 707	15/0106/11/89
914/88	Registro	Horacio 1553	15/0015/11/89
SA/076/89	Cambio de Régimen a Condominio	Lamartine 418	18/SA223/11/89
SA/209/89	Obra Nueva	Lope de Vega 324	11/SA137/11/89
SA/215/89	Obra Nueva	Presidente Masarik 393	11/SA181/11/89
SA/080/90	Demolición	Presidente Masarik 214	14/SA060/11/90
946/88	Registro	Presidente Masarik 169	15/0089/11/89
948/88	Obra Nueva	Presidente Masarik 171	11/0197/11/89
SA/199/89	Obra Nueva	Ruben Dario 281	11/SA190/11/89
SA/208/89	Modificación	Ruben Dario 36	11/SA142/11/89
SA/295/89	Barda	Lope de Vega 421	17/SA217/11/89
SA/216/89	Ampliación y cambio de uso	Lafontaine 243	11/SA0017/11/90
SA/199/89	Obra nueva	Ruben Dario 281	11/SA0190/11/89
SA/298/89	Prórroga	Lafontaine 110	11/SA0215/11/89
SA/157/89	Barda	Horacio 411	16/SA0010/11/90
SA/044/89	Demolición	Platón 424	15/SA0043/11/89
SA/214/89	Modificación	Lope de Vega 347	11/SA0163/11/89
SA/225/89	Ampliación y Modificación	Presidente Masarik 575	11/SA0159/11/90
SA/157/90	Obra nueva	Presidente Masarik 393	14/SA0136/11/90
SA/186/90	Cambio de uso	Homero 1933	11/SA0152/11/90
SA/160/90	Ampliación	Moliere 97	11/SA0139/11/90
SA/035/90	Demolición total	Lafontaine 32	16/SA0051/11/90
SA/144/90	Demolición parcial	Presidente Masarik' 515	16/SA0122/11/90
SA/078/90	Obra nueva	Arquímedes 15	11/SA0072/11/90
SA/106/90	Demolición parcial	Horacio 411	14/SA0093/11/90
SA/196/89	Prórroga	Edgar Allan Poe 213	11/SA0126/11/89
SA/307/89	Cambio de uso y registro	Galileo 240	18/SA0211/11/89
SA/137/89	Modificación	Taine 731	11/SA0132/11/89
SA/261/89	Demolición total	Lafontaine 115	16/SA0175/11/89
SA/208/89	Modificación	Ruben Dario 36	11/SA0142/11/89
SA/200/89	Prórroga	Taine 731	11/SA0136/11/89



SA/226/89 Demolición parcial  
 SA/159/89 Demolición total  
 SA/227/89 Demolición total  
 SA/217/89 Ampliación y modificación  
 SA/258/89 Demolición parcial  
 SA/347/90 Demolición total  
 SA/297/90 Demolición total  
 SA/256/89 Cambio de Régimen a  
 Condominio  
 SA/189/90 Obra nueva  
 SA/148/90 Obra nueva  
 SA/276/90 Cambio de uso  
 SA/208/90 Prórroga  
 SA/315/90 Registro por acuerdo  
 SA/371/90 Obra Nueva  
 SA/351/90 Cambio de uso  
 SA/262/90 Reparación  
 SA/284/90 Cambio de uso  
 Obra nueva  
 Prórroga  
 RA/003/90 Registro por acuerdo  
 SA/408/90 Cambio de uso  
 SA/236/90 Obra nueva  
 SA/303/90 Ampliación y modificación  
 SA/406/90 Tapial  
 SA/323/90 Demolición  
 SA/248/90 Demolición  
 SA/191/90 Obra nueva  
 SA/373/90 Cambio de uso  
 SA/488/90 Barda  
 SA/483/90 Reparación  
 SA/473/90 Cambio de uso  
 SA/379/90 Obra nueva  
 SA/489/90 Obra nueva  
 SA/376/90 Prórroga  
 SA/319/90 Registro  
 SA/381/90 Ampliación y modificación  
 SA/549/90 Cambio de uso  
 SA/201/90 Registro  
 SA/102/90 Cambio de Régimen a  
 Condominio  
 SA/454/90 Ampliación, modificación y  
 reparación  
 SA/509/90 Cambio de uso  
 SA/456/90 Obra nueva  
 SA/543/90 Prórroga  
 SA/455/90 Registro  
 SA/029/91 Tapial  
 SA/021/91 Modificación  
 SA/510/90 Obra nueva  
 SA/010/91 Reparación  
 SA/200/90 Registro  
 SA/246/90 Demolición total  
 SA/214/90 Ampliación y modificación  
 SA/331/90 Prórroga

Temístocles 10  
 Galileo 48  
 Arquímedes 10  
 Lafontaine 323  
 Presidente Masarik 393  
 Tennyson 10  
 Edgar Allan Poe 77  
 Eugenio Sue 295

Presidente Masarik 71  
 Temístocles 10  
 Suderman 235  
 Petrarca 318  
 Emerson 212  
 Galileo 24  
 Presidente Masarik 191  
 Homero 1131  
 Presidente Masarik 49  
 Presidente Masarik 177  
 Galileo 239  
 Homero 810  
 Temístocles 13  
 Presidente Masarik 102  
 Campos Eliseos 290  
 Lafontaine 110  
 Presidente Masarik 219  
 Presidente Masarik 133  
 Presidente Masarik 133  
 Lamartine 317  
 Homero 1500  
 Taine 729  
 Moliere 44  
 Presidente Masarik 494  
 Lafontaine 110  
 Temístocles 10  
 Prolognación Moliere 430  
 Anatole France 242  
 Presidente Masarik 515  
 Presidente Masarik 438  
 Lafontaine 77

Homero 1344

Presidente Masarik 420  
 Tennyson 10  
 Horacio 411  
 Campos Eliseos 192  
 Newton 7  
 Artístoteles 81  
 Petrarca 118  
 Schiller 330  
 Hegel 307  
 Presidente Masarik 499  
 Alejandro Dumas 318  
 Rubén Darío 36

16/SA0138/11/89  
 16/SA0159/11/89  
 16/SA0140/11/89  
 11/SA0148/11/89  
 16/SA0026/11/89  
 16/SA0298/11/90  
 16/SA0253/11/90  
 18/SA0376/11/90

11/SA0154/11/90  
 11/SA0126/11/90  
 11/SA0229/11/90  
 11/SA0182/11/90  
 16/SA0266/11/90  
 11/SA0327/11/90  
 11/SA0324/11/90  
 12/SA0308/11/90  
 11/SA0285/11/90  
 11/SA0164/11/90  
 11/SA0306/11/90  
 RA 15/SA233/11/90  
 11/SA0403/11/90  
 11/SA0398/11/90  
 14/SA0340/11/90  
 11/SA0355/11/90  
 16/SA0305/11/90  
 16/SA0207/11/90  
 11/SA0149/11/90  
 11/SA427/11/90  
 17/SA0459/11/90  
 12/SA0457/11/90  
 11/SA0461/11/90  
 11/SA0341/11/90  
 11/SA0471/11/90  
 11/SA0333/11/90  
 15/SA0299/11/90  
 11/SA0416/11/90  
 11/SA0524/11/90  
 15/SA0353/11/90  
 18/SA129/11/90

11/SA0448/11/90

11/SA0489/11/90  
 11/SA0503/11/90  
 11/SA0524/11/90  
 15/SA0144/11/90  
 14/SA0046/11/91  
 11/SA0341/11/91  
 11/SA0544/11/90  
 12/SA0023/11/91  
 11/SA0176/11/90  
 16/SA203/11/90  
 11/SA0225/11/90  
 11/SA0314/11/90

**SOLICITUDES DE MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO  
URBANO DE LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO DE LA COLONIA POLANCO EN LA  
CGRUPE ANTES DE LA ZEDEC**

**SOLICITUDES DE MODIFICACION AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO DE LA COLONIA POLANCO EN LA CGRUPE ANTES DE LA ZEDEC**

<b>UBICACION</b>	<b>PROMOVENTE</b>	<b>USO SOLICITADO</b>
Edgar Allan Poe 19	Odeth Azar Rihan Zegaib	Regularización venta de computadoras
Alejandro Dumas 53	Ma. de la Luz Tarazona Vda. de Juárez	De casa habitación a oficinas y comercio
Homero 810	Fernando Pesqueira Grajales	De casa habitación a giro comercial
Galileo 218	Raúl Centeno Barrios	De casa habitación a oficinas
Temístocles 334	Jerónimo Gutiérrez Aja	De casa habitación a oficinas
Galileo 245	Rodolfo Ríos Zertuche Cuellar	De habitacional a habitación en 11 niveles y un comercio
Tennyson 92	Jaime Katzew Falcoviz	Local comercial y oficinas
Platón 143	Susana Junco	Lote baldío a consultorio y oficinas
Campos Eliseos 165	Enrique Reséndiz Picazo	De habitacional a oficinas y comercio en planta baja
Masarik 214		TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD
Alejandro Dumas 91	Gabriel Ivan Rocha	De habitacional a oficinas privadas y área de exhibición
Séneca 429	Vicente Medel M.	De habitacional a oficinas
Molière 313	Carlos Diego Méndez	Restaurante-Bar
Lope de Vega 332 y 338	Rincón Argentino	Restaurante-Bar
Arquímides 19	Restaurante "Mi Viejo"	Restaurante-Bar
Molière 311	Jaime Pilatowsky	Oficinas
Molière 237	Gerardo Dagdug M.	Restaurante-Bar
Alejandro Dumas 356	Angela Peralta S.	Consultorio Médico
Alejandro Dumas 349	Silvia Jaet	Oficinas y comercio
Anatole France 123	Carlos Cámara Ocampo	Oficinas

**INCREMENTOS A LA VIVIENDA EN POLANCO OTORGADAS POR LA CGRUPE ANTES  
DE LA ZEDEC**

**INCREMENTOS A LA VIVIENDA EN POLANCO OTORGADOS POR LA CGRUPE ANTES DE LA ZEDEC**

<b>PROMOVENTE</b>	<b>SOLICITUD</b>	<b>DICTAMEN</b>
David Pantoja M.	Incremento para construir triplex en Alejandro Dumas 234	Se autorizan 3 viviendas
Ma. Luz Solana de O.	Incremento para construir en Tennyson 101	Se autorizan 4 viviendas
Carlos Alvarado	Incremento para el predio ubicado en Sócrates 143	Cambio de proyecto
Ignacio Holts	Incremento para construir un edificio de viviendas en Temístocles 44	Pendiente
Gabriel Bejar M.	Incremento para construir en el predio ubicado en Sócrates 378	Se autorizan 10 viviendas

## **LICENCIAS DE CONSTRUCCION EN PROCESO EN LA ZEDEC POLANCO**

## **LICENCIAS DE CONSTRUCCION EN PROCESO EN LA ZEDEC POLANCO**

### **UBICACION**

### **USO SOLICITADO**

**Campos Eliseos 223**

**Obra Nueva para Oficinas y Restaurante**

**Lafontaine 36**

**Registro de Modificación de Oficinas Privadas**

**Schiller 330**

**Reparación de techos en casa-habitación**

**Anatole France 13**

**Cambio de Uso a Galería de Arte**

**Edgar Alan Poe No. 98**

**Cambio de Uso a Oficinas**

**Arquímides 14**

**Modificación de fachada en casa-habitación**

**Platón 138**

**Obra Nueva para Estacionamiento y Taller**

**Arquímides 10**

**Demolición de casa-habitación**

**Alejandro Dumas 83**

**Registro de Oficinas**

**Temístocles 10**

**Oficinas y Vivienda**

**Hegel 111**

**Edificio de Oficinas**

**INMUEBLES CON USO DEL SUELO TOLERADO POR CADA SECCION DE POLANCO  
ANTES DE LA ZEDEC**



## INMUEBLES CON USO TOLERADO ANTES DE LA ZEDEC POLANCO

### SECCION I

UBICACION	No. NIVELES	USO TOLERADO	GIRO
Blvd. Manuel Avila Camacho 247	1	Comercio	Mueblería
Blvd. Manuel Avila Camacho 257	1	Comercio	Mueblería
Blvd. Manuel Avila Camacho s/n esq. Ejército Nacional	2	Servicio	Restaurante-bar
Juan Racine 112	12	Oficina	Banca Confía
Juan Racine 108	5	Comercio	Tienda
Juan Racine 106	4	Servicio	Restaurante
Blas Pascal 111	8	Servicio/Oficinas	
Juan Vázquez de Mella 337	3	Oficina/comercio	Bazar
Juan Vázquez de Mella 315	3	Servicio	Boliche-Polanco
Horacio 1855	13	Comercio	Florería
Blvd. Manuel Avila Camacho 201	3	Comercio	Tienda de especialidades
Horacio 1805	13	Comercio	Florería
Ejército Nacional 1166	3	Servicio	Escuela Primaria
Homero 1804	17	Servicios/oficinas	Banco del Atlántico
Horacio 1719	14	Comercio	Tienda de regalos
Homero 1605	10	Comercio	Venta de cocinas
Homero 1624	11	Servicio	Casa de Cambio
FF de Cuernavaca 211	11	Oficinas	Oficinas privadas
Horacio 1840	2	Comercio	Tienda de especialidades
Horacio 1834	11	Servicio	Agencia de Viajes
Privada de Horacio 21	5	Oficinas	Oficinas privadas
Blvd. Manuel Avila Camacho s/n entre Horacio y Privada de Horacio	1	Comercio	Pastelería El Globo
Blvd. Manuel Avila Camacho 153	1	Comercio	Venta de llantas
Horacio 1820	22	Comercio	Mueblería
Horacio 1758	1	Servicio	Iglesia
Privada de Horacio 22	8	Oficinas	Oficinas privadas
Cicerón 737	13	Servicio en P.B.	Agencia de Viajes
Privada de Horacio 10	3	Oficinas/servicios	Agencia de Viajes

## SECCION II

UBICACION	No. NIVELES	USO TOLERADO	GIRO
Platón 113	2	Oficinas	Oficinas privadas
Platón 123	2	Oficinas	Notaria 86
Platón 158	2	Oficinas	Oficinas privadas
Platón 138	1	Servicio	Taller mecánico
Séneca 133	2	Oficinas	Oficinas privadas
1a. Cda. de Séneca 116-A	3	Oficinas	Oficinas privadas
1a. Cda. de Séneca 116-14	3	Oficinas	Oficinas privadas
Séneca 108	3	Oficinas	Oficinas privadas
Homero 1513	8	Comercio	Juguería
Sófocles 111	3	Oficinas	Oficinas privadas
Sófocles 145	2	Oficinas	Oficinas privadas
Sófocles 149	2	Oficinas	Oficinas privadas
Sófocles 153	2	Oficinas	Oficinas privadas
Sócrates 107	3	Oficinas	Embajada
Sócrates 141	7	Oficinas	Oficinas privadas
Sócrates 156	4	Servicio	Escuela
Sócrates 128	6	Oficinas	Oficinas privadas
Sócrates 124	2	Oficinas	Oficinas privadas
Horacio 1553	2	Servicio	Servicio aéreo
FF de Cuernavaca 218	3	Oficinas	Oficinas privadas
FF de Cuernavaca 214	2	Oficinas	Oficinas privadas
Plinio 213	3	Oficinas	Oficinas privadas
Plinio 220 lotes 1,2 y 3	3	Oficinas	Oficinas privadas
Horacio 1501	2	Oficinas	Oficinas privadas
Sócrates 207	3	Oficinas	Oficinas privadas
Horacio 1429	2	Comercio	Tienda de especialidades
Sócrates 228	2	Oficinas	Oficinas privadas
Platón 211	2	Oficinas	Oficinas privadas
Platón 279	5	Servicio	Salón de belleza
Platón 294	2	Servicio	Squash
Cicerón 729	3	Oficinas	Oficinas privadas
Horacio 1556	3	Oficinas	Oficinas privadas
Esopo 416	2	Oficinas	Oficinas privadas
Solón 337	2	Oficinas	Oficinas privadas
Plinio 339	2	Oficinas/servicios	Laboratorio
Campos Eliseos 480	2	Servicio	Academia
Campos Eliseos 414-A	13	Servicios/comercio en	Tienda de especialidades
		P.B.	
Campos Eliseos 414-B	13	Servicios/comercio en	Tienda de especialidades
		P.B.	

Sócrates 371	3	Servicio	Sinagoga
Sócrates 336	12	Servicio	Consultorio
Séneca 449	4	Comercio	Tienda de especialidades
Séneca 446	7	Servicio	Salón de belleza
Séneca 31	3	Servicio	Restaurante
Séneca 35	3	Oficinas	Oficinas privadas
Séneca 37	2	Servicio	Restaurante
Séneca 49	2	Oficinas	Oficinas privadas
Séneca 53	2	Oficinas	Oficinas privadas
Masarik esq. Moliere s/n	1	Servicio	Gasolinería
Moliere 56	2	Servicio	Lonchería
Moliere 50	2	Servicio	Restaurante
Campos Eliseos 403	7	Comercio	Pastelería
Plinio esq. Masarik s/n	2	Servicio	Centro Social
Horacio 1506	3	Oficina	Embajada
Sófocles 311	3	Oficina	Embajada
Sófocles 346	2	Servicio	Sinagoga
Platón 317	2	Oficina	Embajada
Moliere 128	2	Oficinas	Oficinas privadas
Moliere 118	2	Oficina	Embajada
Masarik 473	6	Oficinas	Oficinas privadas
Bernard Shaw 25	3	Servicio	Secundaria
Campos Eliseos 467	6	Oficina/servicios	Escuela de especialidades
Bernard Shaw 50	8	Servicio	Academia
Bernard Shaw 44	11	Comercio	Pastelería
Campos Eliseos 498	2	Servicio	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas
Séneca 511	8	Servicio	Sala de belleza
Dickens 52	11	Comercio	Tecnografía
Moliere 6	7	Servicio	Academia de computación
Moliere 36	3	Comercio	Florería
Moliere 32	2	Servicio	Fotocopiado
Monte Elbruz 148	19	Servicio	Salón de belleza

### SECCION III

UBICACION	No. NIVELES	USO TOLERADO	GIRO
Goldsmith 328	2	Servicio	Academia
Edgar Allan Poe 308	2	Comercio	Galería
Calderón de la Barca 340	2	Servicio	Imprenta
Calderón de la Barca 338	3	Comercio	Tienda de ropa
Lafontaine 344	2	Oficinas	Oficinas privadas
Homero 1015	3	Servicio	Escuela
Homero 339	3	Servicio	Escuela
Homero 349	2	Servicio	Agencia de viajes
Homero 353	2	Oficinas	Oficinas privadas
Anatole France 354	2	Servicio	Escuela
Anatole France 342	3	Oficinas	Oficinas privadas
Anatole France 310	2	Oficinas	Oficinas privadas
Homero 355	3	Servicio	
Anatole France 319	2	Servicio	Consultorio
Anatole France 349	2	Servicio	Agencia de viajes
Anatole France 357	5	Comercio/servicios	Alimentos y peluquería
Musset 334	2	Oficinas	Oficinas privadas
Homero 933	2	Servicio	Escuela
Musset 325	2	Oficina	Embajada
Musset 335	3	Servicio	Academia
Musset 337	3	Servicio	Laboratorio
Musset 353	3	Oficinas	Oficinas privadas
Alejandro Dumas 334	2	Servicio	Clínica
Alejandro Dumas 304	2	Servicio	Sala de belleza
Moliere 217	2	Oficinas	Oficinas privadas
Moliere 237	4	Comercio	Varios
Goldsmith 232	2	Oficinas	Oficinas privadas
Goldsmith 228	2	Oficinas	Oficinas privadas
Goldsmith 209	2	Oficinas	Oficinas privadas
Goldsmith 225	3	Oficinas	Oficinas privadas
Goldsmith 233	3	Oficinas	Oficinas privadas
Homero 1132	2	Comercio	Tienda de decoración
Homero 1124	2	Comercio	Pastelería
Homero s/n esq. Edgar Alán Poe	1	Comercio	Venta de artículos en general
Homero 1113	4	Servicio	Salón de belleza
Calderón de la Barca 248	2	Oficina	Embajada
Calderón de la Barca 210	3	Servicio	Colegio
Horacio 1013	2	Oficinas	Oficinas privadas
Lafontaine 213	3	Comercio	Tienda de especialidades

Lafontaine s/n entre el 213 y el 221	2	Servicio	Fotografía
Anatole France 236	3	Oficinas	Oficinas privadas
Anatole France 230	2	Oficinas	Oficinas privadas
Anatole France 225	2	Comercio	Tienda de especialidades
Anatole France 245	2	Oficinas	Oficinas privadas
Homero 930	2	Oficinas	Oficinas privadas
Musset 228	3	Oficinas	Oficinas privadas
Musset 222	3	Oficinas	Oficinas privadas
Homero 908	2	Servicio	Salón de belleza
Homero 904	2	Comercio	Tienda de especialidades
Moliere 107	4	Servicio	Policlínica
Moliere 109	2	Comercio	Artículos en general
Moliere 113	2	Comercio	Mueblería
Moliere 127	3	Servicio	Consultorio
Ibsen s/n	2	Oficinas	Oficinas privadas
Ibsen entre el 84 y el 72	3	Oficinas	Oficinas privadas
Ibsen 72	2	Oficinas	Oficinas privadas
Ibsen 64	3	Oficinas	Oficinas privadas
Ibsen 74	3	Servicio	Jardín de niños
Goldsmith 100	2	Comercio	Galería
Goldsmith 127	3	Oficinas	Oficinas privadas
Goldsmith 145	4	Comercio	Galería
Edgar Alan Poe 125	2	Oficinas	Oficinas privadas
Edgar Alan Poe 98	2	Oficinas	Oficinas privadas
Edgar Alan Poe 85	3	Oficinas	Oficinas privadas
Edgar Alan Poe 91	3	Oficinas	Consulado
Edgar Alan Poe 101	2	Servicio	Instituto de belleza
Calderón de la Barca s/n entre el 142 y el 136	5	Oficinas	Oficinas privadas
Lafontaine 138	3	Servicio	Colegio Holandés
Lafontaine 163	2	Oficinas	Oficinas privadas
Anatole France 152	4	Oficinas	Oficinas privadas
Anatole France 130	4	Comercio	Tienda de especialidades
Musset 38	2	Oficinas	Oficinas privadas
Goldsmith 116	3	Oficinas	Oficinas privadas
Musset 41	2	Oficinas	Embajada
Alejandro Dumas 134	3	Oficinas	Oficinas privadas
Dickens 43	5	Comercio	Frutería
Moliere 41	12	Oficinas	Oficinas privadas
Moliere 63	2	Oficinas	Oficinas privadas
Moliere 61	2	Oficinas	Oficinas privadas
Ibsen 40	9	Oficinas	Oficinas privadas
Ibsen esq Dickens s/n	3	Oficinas	Oficinas privadas
Dickens 33-B	3	Comercio	Galería

Goldsmith 38	5	Oficinas	Oficinas privadas
Goldsmith 53	2	Oficinas	Oficinas privadas
Edgar Alan Poe 64	3	Oficinas	Oficinas privadas
Edgar Alan Poe 43	2	Oficinas	Oficinas privadas
Emilio Castelar 171	2	Servicio	Agencia de viajes
Calderón de la Barca 96	2	Servicio	Consultorio
Calderón de la Barca 92	3	Oficinas	Oficinas privadas
Calderón de la Barca 72	2	Comercio	Galería
Emilio Castelar 1927	2	Oficinas	Oficinas privadas
Emilio Castelar 5-D	2	Oficinas	Oficinas privadas
Masarik 382	3	Servicio	Bancomer
Masarik 354	1	Servicio	Casa de Cambio
Oscar Wilde s/n entre Virgilio y Julio Verne	1	Servicio	Banca Serfin
Campos Eliseos 385	14	Oficinas	Oficinas privadas
Moliere 13	12	Oficinas	Oficinas privadas
Dickens 42	4	Comercio	Kodak
Ibsen s/n entre el 30 de Dickens y el 16 de Ibsen	5	Servicio	Clínica
Ibsen 12	3	Oficinas	Oficinas públicas
Ibsen 13	2	Oficinas	Oficinas privadas
Ibsen 15	8	Oficinas	Oficinas privadas
Dickens 20	2	Oficinas	Oficinas privadas
Goldsmith 26	2	Servicio	Estética
Goldsmith 22	9	Servicio	Pastelería
Goldsmith 9	2	Servicio	Clínica de belleza
Goldsmith 19	3	Comercio	Pastelería
Goldsmith 27	4	Comercio	Pastelería
Edgar Alan Poe 14	6	Servicio y Comercio	Hotel Polanco, farmacia
Campos Eliseos 345	20	Oficinas	Oficinas privadas
Edgar Alan Poe 19	3	Oficinas	Oficinas privadas
Luis G. Urbina 120	2	Oficinas	Oficinas privadas
Calderón de la Barca 22	3	Oficinas	Oficinas privadas
Campos Eliseos 325	4	Oficinas	Oficinas privadas
Campos Eliseos 14	4	Oficinas	Oficinas privadas
Campos Eliseos 319	3	Servicio	Bodega
Campos Eliseos 305	3	Oficina	Embajada
Anatole France 51	3	Oficinas	Oficinas privadas
Julio Verne 38	2	Comercio	Tienda de especialidades
Campos Eliseos esq. Julio Verne	2	Oficina	Embajada
Anatole France 17-A	2	Oficinas	Oficinas privadas

## SECCION IV

UBICACION	No. NIVELES	USO TOLERADO	GIRO
Tennyson 217	2	Oficinas	Consulado
Tennyson 241	2	Servicio	Clínica
Homero 812	2	Comercio	Comercio Artell
Homero 806	2	Oficinas	Oficinas privadas
Eugenio Sue 295	5	Comercio	Boutique
Homero 720	3	Servicio	Escuela primaria, secundaria y bachillerato
Aristóteles 240	2	Servicio	Clínica Cardiológica
Arquímedes s/n entre el 68 y Homero	2	Servicio	Agencia de Viajes
Alejandro Dumas 311	2	Oficina	Embajada
Alejandro Dumas 343	3	Oficinas	Oficinas privadas
Alejandro Dumas 347	2	Oficinas	Oficinas privadas
Alejandro Dumas 359	5	Comercio	Venta de bicicletas, abarrotes y dulcería PB
		Servicio	Restaurante
Homero 823-B	2	Servicio	Instituto de Computación
Eugenio Sue 354	4	Servicio	Laboratorios clínicos
Eugenio Sue 342	2	Oficina	Embajada
Eugenio Sue 334	3	Oficinas	Oficinas privadas
Eugenio Sue 316	2	Servicio	Intérpretes y traductores
Eugenio Sue 309-B	4	Comercio	Telas, abarrotes, carnicería en P.B.
Aristóteles 323	2	Servicio	Laboratorios
Aristóteles 325	2	Servicio	Laboratorio
Galileo 320	2	Oficina	Embajada
Galileo 307	2	Oficinas	Oficinas privadas
Galileo 311	3	Oficinas	Oficinas privadas
Galileo 317	4	Oficinas	Oficinas privadas
Galileo 339	1	Servicio	Estacionamiento
Galileo s/n entre 341 y 361	1	Servicio	Estacionamiento
Ejército Nacional 530	5	Servicio	Escuela idiomas
Temístocles 314	2	Servicio	Unidad pediátrica
Homero 613	10	Servicio	Agencia de Viajes P.B.
Temístocles 435	2	Oficinas	Oficinas privadas
Temístocles s/n entre el 341 esq. Arquímedes	2	Oficinas	Oficinas privadas
Arquímedes 182	4	Comercio	Sastrería, librería,

Homero 607	2	Oficinas	camisas en P.B.
Aristóteles 217	2	Oficinas	Oficinas privadas
Aristóteles 239	3	Servicio	Oficinas privadas
Homero 716	4	Oficinas	Restaurante
Homero 714	3	Comercio/servicios	Oficinas privadas
			Camisas, Salón de belleza
Homero s/n entre 714 y Galileo	3	Oficinas	Oficinas privadas
Homero s/n esq. Galileo	2	Servicio	
Galileo 210	3	Oficinas	Oficinas privadas
Galileo 211	2	Oficinas	Oficinas privadas
Galileo 235	2	Oficinas	Oficinas privadas
Temístocles 246	11	Comercio/servicio	Chocolates
Temístocles 240	2	Oficinas	Oficinas privadas
Temístocles 210	6	Servicio	Hospital
Homero 610	2	Servicio	Telégrafos
Alejandro Dumas s/n entre el 239 y 245	2	Oficinas	Oficinas privadas
Alejandro Dumas 131	2	Oficina	Embajada
Alejandro Dumas 135	2	Comercio/oficinas	Librería, boutique, Oficinas privadas
Tennyson 142	3	Oficinas	Oficinas privadas
Tennyson 134	2	Oficinas	Oficinas privadas
Tennyson 120	3	Oficinas	Oficinas privadas
Tennyson 133	1	Oficinas	Oficinas privadas
Eugenio Sue 94	3	Oficinas	Embajada
Aristóteles 168	2	Oficinas	Oficinas privadas
Aristóteles 150	3	Oficinas	Oficinas privadas
Aristóteles 131	3	Oficinas	Oficinas privadas
Galileo 96	4	Oficinas	Oficinas privadas
Galileo 82	3	Oficinas	Oficinas privadas
Galileo 80	3	Oficinas	Oficinas privadas
Temístocles 122	2	Oficinas	Oficinas privadas
Temístocles s/n entre el 78 y 88	3	Comercio	Estambres en P.B.
Temístocles 78	3	Oficinas	Oficinas privadas
Temístocles 79	4	Servicio	Sala de belleza en P.B.
Temístocles 103	2	Oficina	Embajada
Horacio 604	10	Comercio	Ropa en P.B.
Arquímedes 98	3	Comercio	Galería de arte
Arquímedes 90	3	Servicio	Restaurante
Arquímedes 80 Bis	4	Comercio	Bodega, tacos y sopes PB
Arquímedes 116	4	Oficinas	Oficinas privadas
Alejandro Dumas 77	2	Oficinas	Oficinas privadas



Alejandro Dumas 81	3	Oficinas	Oficinas privadas
Alejandro Dumas 103	6	Oficinas	Oficinas privadas
Tennyson 102	2	Servicio	Restaurante
Tennyson 78	3	Oficinas	Oficinas privadas
Emilio Castelar 75	12	Servicio	Casa de Bolsa y Banco
Tennyson 69	2	Oficina	Embajada
Tennyson 97	3	Oficinas	Oficinas privadas
Eugenio Sue s/n entre 56 y 46	2	Comercio	Telas
Emilio Castelar 69	2	Servicio	Universidad Hispano Mexicana
Eugenio Sue 35	3	Oficinas	Oficinas privadas
Eugenio Sue 55	3	Oficinas	Oficinas privadas
Eugenio Sue 79	5	Comercio/Oficinas	Venta de Muebles
Masarik 318	3	Oficinas	Oficinas privadas
Aristóteles 110	4	Oficinas	Oficinas privadas
Aristóteles 98	2	Servicio	Consultorio
Aristóteles 80	2	Servicio	
Aristóteles 70	2	Comercio	Pastelería
Alejandro Dimas 24	2	Servicio	Restaurante
Alejandro Dumas 16	3	Servicio	
Alejandro Dumas 39	4	Servicio	Hospital
Eugenio Sue 20	2	Servicio	Templo
Andrés Bello 45	33	Oficinas	Oficinas privadas
Luis G. Urbina 4	5	Comercio/Oficinas	Pastelería, Oficinas privadas
Galileo 20	8	Oficinas	Oficinas privadas
Aristóteles 68	3	Servicio	Consultorio
Aristóteles 64	3	Oficinas	Oficinas privadas
Galileo 13	3	Oficinas	Oficinas privadas
Galileo 17	3	Oficinas	Oficinas privadas
Temístocles 13	3	Oficinas	Oficinas privadas
Emilio Castelar 2	5	Servicio/comercio	Estética y abarrotés
Arquímedes s/n esq. Campos Eliseos 20	2	Oficinas	Oficinas privadas
Campos Eliseos 198	2	Oficinas	Oficinas privadas
Campos Eliseos 194	3	Comercio	Accesorios de piel
Campos Eliseos 188	15	Oficinas	Oficinas privadas
Arquímedes 14	2	Comercio	Boutique
Aristóteles 77	11	Servicio	Banco
Aristóteles 81	3	Oficinas	Oficinas privadas
Aristóteles s/n entre el 81 y el 87	3	Oficinas	Oficinas privadas
Aristóteles 87	2	Oficinas	Oficinas privadas

Aristóteles 97	2
Galileo 38	2
Newton 18	4
Newton 36	4
Temístocles 33	3
Arquímedes 44	2
Arquímedes 36	4
Emilio Castelar 1	5
Julio Verne 3	3
Julio Verne 11	2
Julio Verne 27	3
Julio Verne 35	2
Julio Verne 39	2
Luis G. Urbina 60	2
Luis G. Urbina 50	3
Alejandro Dumas 42	3

Oficinas
Servicio
Servicio
Servicio
Oficinas
Comercial
Servicio
Comercio
Oficinas
Oficinas
Oficina
Oficina
Oficinas
Servicio
Oficina
Oficinas

Oficinas privadas
Restaurante
Casa de Bolsa
Notaría
Oficinas privadas
Lumen
Notaría
Papelería
Oficinas privadas
Oficinas privadas
Embajada
Embajada
Oficinas privadas
Academia de Karate
Embajada
Oficinas privadas

## SECCION V

UBICACION	No. NIVELES	USO TOLERADO	GIRO
Arquímides 187	2	Servicio	Academia
Arquímides 199	11	Oficinas	Oficinas privadas
Arquímides 209	7	Oficinas	Oficinas privadas
Arquímides 219	3	Oficinas	Oficinas privadas
Lamartine 109	2	Oficinas	Oficinas privadas
Lamartine 113	2	Servicio	Cafetería
Lamartine 115	2	Oficinas	Oficinas privadas
Lamartine 129	2	Oficinas	Oficinas privadas
Lamartine 139	2	Servicio	Educación y clínica
Lamartine 141	2	Comercio	Computadoras
Lamartine 147	2	Oficinas	Oficinas privadas
Lamartine 159	4	Comercio	Tienda de especialidades
Homero 527	9	Comercio	Florería
Homero 533	3	Oficinas	Oficinas privadas
Lamartine 140		Comercio	Pastelería
Emersón 119	8	Oficinas/servicio	Consultorio
Emersón 155	2	Comercio	Tienda de especialidades
Emersón 157	3	Oficinas	Oficinas privadas
Homero 503	3	Comercio	Tienda de especialidades
Emersón 150	10	Oficinas	Oficinas privadas
Emersón 148	10	Oficinas	Oficinas privadas
Hegel 117	2	Servicio	
Hegel 119	2	Comercio	Tienda de especialidades
Hegel 125	2	Comercio	Estética
Hegel 129	13	Oficinas	Oficinas privadas
Hegel 131	8	Oficinas	Oficinas privadas
Hegel 141	10	Oficinas	Oficinas privadas
Hegel 145	2	Oficinas	Oficinas privadas
Hegel 149	11	Oficinas	Embajada
Hegel 153	13	Oficinas	Oficinas privadas
Homero 421	13	Servicio/comercio	Banco y Farmacia
Homero 425	3	Comercio/Oficinas	Fotografía y alfombras
Homero 415	5	Comercio	Oficinas privadas
Hegel 154	2	Oficinas	Varios
Hegel 132	2	Oficinas	Oficinas privadas
Hegel 120	8	Oficinas	Oficinas privadas
Lope de Vega 107	8	Comercio	Oficinas privadas
Lope de Vega 111	8	Oficinas	Abarrotes y oficina
Lope de Vega 117	10	Oficinas	Oficinas privadas

Lope de Vega 125	12	Oficinas	Oficinas de gobierno
Lope de Vega 157	2	Comercio	Varios
Homero 403	2	Comercio	Boutique
Homero 407	11	Oficinas	Oficinas privadas
Homero 411	11	Servicio/Oficinas	Agencia de viajes
Lope de Vega 160	2	Comercio	Varios
Lope de Vega 152	2	Oficinas	Oficinas privadas
Lope de Vega 132	10	Oficinas	Oficinas de gobierno
Homero 322	2	Servicio	Colegio Francés
Schiller 152	5	Comercio	Papelería, disquera
Schiller 148	6	Comercio	Decoración oficinas
Schiller 144	3	Comercio	Librería
Schiller 138	13	Oficinas	Oficinas de gobierno
Schiller 122	3	Comercio	Libros y regalos
Schiller 110	4	Servicio	Cafetería
Lope de Vega 136	2	Servicio	
Schiller 108	2	Oficinas	Oficinas privadas
Petrarca 117	3	Oficinas	Oficinas privadas
Petrarca 133	11	Oficinas	Oficinas privadas
Homero 301	16	Comercio	Mueblería, cocina, aparatos eléctricos.
Newton 256	5	Comercio/servicios	Tlapalería y cafeterías
Newton 292	2	Comercio	Pastelería
Newton 286	12	Oficinas	Oficinas privadas
Newton 280	9	Oficinas	Oficinas privadas
Newton 264		Servicio	Taller mecánico
Homero 229	13	Servicio/Oficinas	Banoro y Embajada
Petrarca 158	13	Oficinas	Oficinas privadas
Petrarca 150	15	Comercio/Servicios	Florería y Estética
Newton 257	3	Comercio/Servicios	Regalos y Salón de belleza
Homero 219	7	Comercio	Boutique
Homero 223	8	Oficinas	Oficinas privadas
Homero 213	26	Oficinas	Oficinas de gobierno
Taine 156	2	Comercio	Varios
Taine 152	2	Comercio	Venta de computadoras
Newton 273	2	Oficinas	Oficinas privadas
Suderman 147	2	Oficinas	Oficinas privadas
Suderman 151	2	Oficinas	Oficinas privadas
Homero 203	14	Servicio/Oficinas	Banco del Atlántico y Oficinas de gobierno
Homero 205	11	Comercio/Oficinas	Papelería y Oficinas privadas
Suderman 156	2	Servicio	Restaurante
Suderman 122	2	Oficinas	Oficinas privadas

Arquímides 161	4	Servicio	Salón de belleza
Arquímides 173	3	Comercio	Mueblería
Arquímides 175	6	Comercio	Galería y Decoración
Homero 544	5	Oficinas	Oficinas privadas
Homero 538	10	Oficinas	Oficinas privadas
Homero 534	9	Comercio/Oficinas	Dulcería y Oficinas privadas
Homero 532	7	Servicio	Restaurante
Lamartine esq. Homero	2	Comercio	Zapatería
Lamartine s/n entre el 209 y Homero		Servicio	Estética
Arquímides 145	3	Oficinas	Oficinas privadas
Arquímides 147	3	Comercio	Farmacia, veterinaria, miscelánea, lavandería
Maimonides 532	2	Oficinas	Oficinas privadas
Maimonides 530	2	Oficinas	Oficinas privadas
Horacio 545	3	Oficinas	Oficinas privadas
Arquímides 129	4	Comercio	Juguetería
Arquímides 131	3	Servicio	Restaurante
Hesiodo 546	6	Servicio	Clínica
Horacio 603 Interiores 8, 9, 10, 11 y 12	2	Servicio	Restaurante
Horacio 543	1	Comercio	Sumesa
Lamartine 252	8	Comercio	Helados
Lamartine 248	4	Comercio	Sastrería
Lamartine 244	8	Comercio	Restaurante
Lamartine 204, lote 12, 13 y 14	2	Servicio	Tintorería
Homero 502	5	Comercio	Tinas y accesorios
Emersón 251	3	Comercio	Boutique, cocinas
Horacio 511	8	Servicio	Boutique
Horacio 513	2	Comercio	Banco del Atlántico
Emersón 250	2	Comercio	Zapatería
Emersón 236	6	Servicio	Estudio de Fotografía
Emersón 220	8	Comercio	Artículos para hogar
Homero 432	7	Servicio	Estética
Homero 430	9	Comercio	Boutique
Homero entre el 424 y 430	9	Oficinas	Papelería
Hegel entre el 424 de Homero y 207 de Hegel	2	Comercio	Oficinas privadas
Hegel 207	1	Oficinas	Florería
	7	Servicio	Oficinas privadas
		Oficinas	Mueblería
		Oficinas	Restaurante

Hegel 209	10	Oficinas	Oficinas privadas
Hegel 211	5	Servicio	Estética
Hegel 215	2	Servicio	Estética
Hegel 221	10	Oficinas	Oficinas públicas
Hegel 237	10	Comercio	Boutique
Newtón 156	10	Comercio	Marcos
Hegel 232	1	Comercio	Farmacia
Hegel 212	2	Comercio	Boutique
Homero 418	13	Comercio	Computadoras
		Oficinas	Oficinas privadas
Homero 408	2	Comercio	Galería
Homero 406	2	Comercio	Pastelería y Veterinaria
Homero 404	7	Comercio	Mueblería
		Oficinas	Oficinas privadas
Lope de Vega 213	11	Comercio	Alfombras
Newtón 186	8	Comercio	Platería y artículos domésticos
			Bar
Newtón 178	2	Servicio	Mueblería
Hegel 256	7	Comercio	Pastelería
Hegel 254	2	Comercio	Cafetería
		Servicio	Aparatos Eléctricos
Newtón 173	5	Comercio	Estética
		Servicio	Galería
Lope de Vega 249	2	Comercio	Comercio
Horacio 401	8	Oficinas	Pastelería decoración
		Oficinas	Oficinas privadas
Newtón 167	11	Servicio	
Newtón s/n entre Homero y Lope de Vega	2	Servicio	Templo
Lope de Vegaa 254	11	Comercio	Boutique zapatería
Lope de Vega 250	16	Oficinas	Oficinas privadas
Lope de Vega 236	7	Comercio	Mueblería
Lope de Vega 232	2	Comercio	Autoconversiones
Lope de Vega 226	7	Servicio	Restaurante
Newtón 197	6	Comercio	Accesorios para auto
Newtón 215	4	Comercio	Varios
Schiller 213	4	Servicio	Agencia de Viajes
Schiller 227	5	Comercio	Aparatos, papelería
		Servicio	Estética
Schiller 247	2	Oficinas	Oficinas privadas
Schiller 251	3	Servicio	Estética
Schiller 255	9	Comercio	Zapatería y boutique
Schiller 227	6	Comercio	Boutique
		Servicio	Estética y óptica
Schiller 256	6	Comercio	Varios

Schiller 248 Bis lotes 2 y 3	1	Servicio	Taller mecánico
Schiller 234	5	Servicio	Estética
Schiller 230	4	Comercio	Cerrajería
Homero 310 lotes 10, 11, 12 y 13	1	Comercio	Superama
Petrarca 223	12	Oficinas	Oficinas privadas
Petrarca 229		Oficinas	Oficinas privadas
Petrarca entre el 234-A y 253, lote 19	1	Comercio	
Petrarca 258	4	Comercio	Boutique
Petrarca 254	4	Servicio	Cafetería
Petrarca 250	2	Oficina	Oficina pública
Petrarca 240	2	Oficina	Oficinas privadas
Petrarca 236	6	Servicio	Agencia de viajes
Homero s/n esq. Petrarca	6	Servicio	Cine
Taine 205	2	Servicio	Gimnasio
Taine 205-B	2	Comercio	Marcos y pinturas
Taine 229	16	Oficinas	Oficinas privadas
Taine 249	7	Servicio	Estética
Taine 253	4	Comercio	Zapatería, boutique
Horacio 227	4	Comercio	Tortería, regalos, boutique
Horacio 203	5	Comercio	Suburbia
Taine 230	2	Oficinas	Oficinas privadas
Taine 218	2	Oficinas	Oficinas privadas
Taine 216	2	Oficinas	Oficinas privadas
Taine 214	2	Servicio	Restaurante
Homero 206	18	Servicio	Banco Mercantil
Suderman 239	2	Oficinas	Oficinas privadas
Suderman 243	2	Oficinas	Oficinas privadas
Horacio 147	4	Comercio	Woolworth
Suderman 236	2	Oficinas	Oficinas privadas
Suderman 232	2	Oficinas	Oficinas privadas
Suderman 230	1	Oficinas	Oficinas privadas
Suderman 222	2	Oficinas	Oficinas privadas
Suderman 218	2	Oficinas	Oficinas privadas
Suderman s/n entre 218 y 212	1	Oficinas	Oficinas privadas
Homero 136	11	Servicio/Comercio/Oficinas	Banco BCH, mueblería, Oficinas privadas
Torcuato Tasso 207	3	Oficinas	Oficinas privadas
Torcuato Tasso 213	3	Oficinas	Oficinas privadas
Torcuato Tasso 215	2	Oficinas	Oficinas privadas

Torcuato Tasso 219	2	Oficinas	Oficinas privadas
Torcuato Tasso 223	2	Oficinas	Oficinas privadas
Torcuato Tasso 225	2	Oficinas	Oficinas privadas
Torcuato Tasso 231	3	Oficinas	Oficinas privadas
Torcuato Tasso 233	2	Oficinas	Oficinas privadas
Torcuato Tasso 237	5	Comercio	Joyería
Torcuato Tasso 241	2	Servicio	Agencia de viajes
Torcuato Tasso 245	10	Oficinas	Oficinas privadas
Arquímides 77	5	Comercio	Tapices
Arquímides 85	2	Servicio	Restaurante
Arquímides 91	2	Comercio	Galería
Arquímides 101	3	Oficinas	Oficinas privadas
Horacio esq. Arquímides	2	Comercio	Vinatería
Horacio 445	5	Comercio	Boutique
Horacio 542	4	Comercio	Sastrería
Heráaclito 331	16	Comercio	Zapatería
Newtón 88	2	Comercio	Cafetería
Newtón 82	4	Comercio	Mercería
Newtón 76	4	Comercio	Refaccionaría
Newtón 104	5	Comercio	Carnicería
Horacio 534	5	Comercio	Pollería, zapatería
Horacio 526	7	Comercio	Vidriería, pollería
Horacio 522	8	Comercio	Tortillería, regalos
Lamartine 309	4	Comercio	Venta de aparatos eléctricos
Lamartine 311	2	Comercio	Pinturas
Lamartine 317	2	Oficinas	Oficinas Privadas
Lamartine 317	2	Servicio	
Newtón 116	5	Comercio	Disquera
Masarik esq. Newtón	1	Servicio	Gasolinera
Newtón 95	3	Comercio	Regalos
Newtón 105	4	Comercio	Boutique, regalos y muebles
Lamartine 341	2	Servicio	Estética
Lamartine 347		Comercio	Regalos, motocicletas, quesos
Newtón 130	5	Comercio	Taquería y Jugos
Horacio 318	5	Comercio	Zapatería y pastelería
Newtón 136	5	Comercio	Vinatería y panadería
Masarik 197	2	Servicio	Banco
Lamartine 346	10	Oficinas	Oficinas Privadas
Lamartine 336	3	Oficinas	Oficinas Privadas
Newtón 119	2	Servicio	Consultorio
Newtón 127	2	Comercio	Galería
		Servicio	Restaurante



Newtón 133, lotes 9 y 10	3	Comercio	Tlapalería, taquería, reparadora
Masarik 191	10	Oficinas	Oficinas Privadas
Masarik s/n entre Hegel y Emersón		Oficinas	Oficinas Privadas
Emersón 316	5	Oficinas	Oficinas Privadas
Emersón 304	3	Comercio	Hamburguesas, librería
Hegel 307	2	Oficinas	Oficinas Privadas
		Comercio	Joyería, metales y boutique
Hegel 313	6	Servicio	Banco y Casa de Cambio
Hegel 337	3	Comercio	Boutique
Hegel 342	5	Servicio	Escuela Primaria
Hegel 346	3	Comercio	Cremería
Ibarborou 412	3	Servicio	Consultorio dental
Lope de Vega 341	4	Oficinas	Oficinas Privadas
		Servicio	Agencia de viajes, Restaurante
Lope de Vega 345	2	Oficinas	Oficinas Privadas
Lope de Vega 338			
Lope de Vega 334	3	Servicio	Restaurante
Lope de Vega 330	13	Comercio	Artesanías
Lope de Vega 318	8	Servicio	Restaurante
Lope de Vega 304	11	Comercio	Mueblería
Horacio 330		Comercio	Juguetería
Schiller 303	13	Comercio	Zapatería, piel
Schiller 313 Bis	3	Servicio	Agencia de viajes
Schiller 321	10	Servicio	Agencia de viajes
Masarik 111	16	Servicio y Oficinas	Banco y Oficinas privadas
Lope de Vega 316	3	Comercio	Comercio
Schiller 325	8	Comercio	Varios
Schiller 330	3	Comercio	Sastrería, reparadora
Schiller 326	13	Oficina	Embajada
Schiller 312	1	Comercio	Llantas
Polanco s/n esq. Arquímedes	2	Comercio	Venta de motocicletas
Arquímedes 69	5	Servicio	Banco
Arquímedes 27	3	Oficinas	Oficinas privadas
Arquímedes 29	3	Oficinas	Oficinas privadas
Arquímedes 31	3	Servicio/Comercio	Bar y Venta de blancos
Arquímedes 33	2	Oficinas	Oficinas privadas
Polanco s/n esq. Arquímedes	2	Comercio	Compucentro
Polanco 90	2	Oficinas	Oficinas privadas
Campos Eliseos 161	5	Comercio	Venta de suela
Campos Eliseos 169	6	Comercio/Oficinas	Venta de computadoras

Polanco 105	3	Servicio	Oficinas privadas
Schiller 304	2	Comercio	Correo
Polanco s/n antes del 105	3	Servicio	Comercio
Polanco 82	2	Servicio	Sectur
Polanco 80	3	Servicio	Escuela primaria
Campos Eliseos 149-B	2	Servicio/Comercio	Escuela primaria
Pte. Masarik 192	2	Oficinas	Estética
Pte. Masarik 182	3	Oficinas	Oficinas privadas
Emersón 415	4	Oficinas	Oficinas privadas
Emersón 421	2	Oficinas	Oficinas privadas
Polanco 63	3	Oficinas	Oficinas privadas
Polanco 65	3	Oficinas	Oficinas privadas
Campos Eliseos s/n esq. Lamartine	2	Comercio	Carnicería, maderería, lonchería
Polanco 66	3	Comercio	Electrónica
Emersón 515	2	Oficinas	Oficinas privadas
Masarik 178	6	Oficinas	Oficinas privadas
Masarik 172	13	Oficinas	Oficinas públicas
Hegel 411	4	Oficinas	Oficinas privadas
Hegel 511	4	Oficinas	Oficinas privadas
Lope de Vega 409	3	Oficinas	Oficinas privadas
Campos Eliseos 111	3	Servicio/Oficina	Taller de expresión corporal y plástica, Embajada
Hegel 512	2	Oficina	Embajada
Campos Eliseos 107	2	Servicio	Embajada
Polanco 21	3	Oficinas	Escuela idiomas
Lope de Vega 416	2	Oficinas	Oficinas privadas
Lope de Vega s/n entre el 416 y el 406	2	Oficinas	Oficinas privadas
Pte. Masarik 134	4	Oficinas	Oficinas privadas
Schiller 417	2	Oficinas	Oficinas privadas
Lope de Vega 406	3	Comercio	Venta de estambres
Lope de Vega 510	4	Comercio	Paletería, calzado, miscelánea
Petrarca 328	3	Servicio	Salón de belleza, estética
Petrarca 318	2	Oficinas	Oficinas privadas
Horacio 232, lotes 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14	2 y 3	Oficinas	Oficinas privadas
Taine s/n entre el 324 y 336	1	Comercio	Oficinas privadas
Taine 324	2	Servicio	Deportes, trajes, artículos para el hogar, decoración
Horacio 214	5	Comercio	Restaurante
		Oficinas	Boutique
		Comercio	Oficinas privadas
		Comercio	Boutique, panadería

Horacio 202	2	Servicio	Estética
Suderman s/n entre el 319 y el 327	3	Comercio	Zapatería
Suderman 329	3	Servicio	Academia
Suderman s/n entre el 342 y 330	2	Servicio	Restaurante
Suderman s/n entre el 314 y 304	2	Servicio	Sumesa
Suderman 304	8	Comercio	Mueblería
Horacio y T. Tasso s/n esq. Horacio	2	Servicio	Sumesa
Torcuato Tasso 315	3	Comercio	Regalos
Torcuato Tasso 325	7	Comercio	Mueblería, boutique
Torcuato Tasso 335	8	Servicio	Estética, lavandería
Masarik 61	16	Oficinas	Consultorio Médico
Euler s/n esa. Spencer		Servicio	Oficinas privadas
Euler 152	6	Comercio	Banco
Euler 128	11	Servicio	Boutique y trajes
Spencer s/n entre 325 de Spencer y 39 de Masarik	2	Servicio	Agencia de viajes
Masarik 43	2	Servicio	Banco
Arquímides 3	10	Oficinas	Banco
Lord Byron 36	2	Oficinas	Oficinas privadas
Lord Byron 737	2	Oficina	Embajada
Lord Byron 53	5	Comercio	Restauraciones y antigüedades
Campos Eliseos 176	3	Comercio	Pastelería y boutique
Campos Eliseos 164	2	Comercio	Café París
Tres Picos 79	2	Oficinas	Oficinas privadas
Horacio 312	2	Servicio	Sala de belleza
Horacio 308	4	Comercio	Tintorería, imprenta
Horacio 304	5	Comercio	Carnicería, zapatería y plomería
Petrarca 307	4	Comercio	Boutique, mueblería
Petrarca 321	11	Oficinas	Oficinas públicas
Petrarca 336	4	Oficinas	Oficinas privadas
Campos Eliseos 97 y/o		Servicio/Oficinas	Agrupación Leonesa de México
Petrarca 416			
Polanco 8	6	Comercio	Marcos, pastelería
Campos Eliseos 103-B	5	Oficinas	Oficinas privadas
Schiller 418	2	Servicio	Estacionamiento
		Oficinas	Oficinas privadas

Petrarca 408	2	Oficinas	Oficinas privadas
Taine 411	2	Oficinas	Oficinas públicas
Taine 417	2	Oficinas	Oficinas privadas
Campos Eliseos 95	2	Servicio	Consultorios
Taine 418	3	Oficinas	Oficinas privadas
Suderman 416	2	Oficinas	Oficinas privadas
Suderman 404	8	Oficinas	Oficinas privadas
Torcuato Tasso 415	5	Comercio	Modas
Torcuato Tasso 424	3	Oficinas	Oficinas privadas
Pte. Masarik s/n esq. Spencer	1	Servicio	Gasolinería
Campos Eliseos 11	2	Oficinas	Oficinas privadas
Arquimides 19	5	Comercio	Acumuladores
		Servicio	Restaurante
Lord Byron 706	2	Oficinas	Oficinas privadas
Tres Picos 102	11	Oficinas	Oficinas privadas
Tres Picos 92	3	Oficinas	Oficinas privadas
Lamartine 680	2	Servicio	Agencia de viajes
Campos Eliseos 142	3	Comercio	varios
Campos Eliseos 142-A	3	Comercio	varios
Campos Eliseos 122	2	Comercio	varios
Campos Eliseos 116-A	2	Comercio	varios
Campos Eliseos 116-G	2	Comercio	varios
Tres Picos 43	2	Oficinas	Embajada
Tres Picos 53	3	Comercio	Fábrica de ropa
Lamartine 730	2	Oficinas	Oficinas privadas
Lamartine 738	2	Oficinas	Oficinas privadas
Hegel 713	2	Oficinas	Oficinas privadas
Hegel 721	2	Oficinas	Oficinas privadas
Campos Eliseos 108	1	Oficinas	Oficinas privadas
Campos Eliseos 86	1	Oficinas	Oficinas privadas
Campos Eliseos 104	3	Oficinas	Oficinas privadas
Campos Eliseos 82	3	Comercio	Muebles
Schiller 529	3	Oficina	Embajada
Tres Picos 29	3	Servicio	Sala David Alfaro Siqueiros
Ruben Dario 157	2	Oficinas	Oficinas privadas
Tres Picos 30	3	Oficinas	Oficinas privadas
Rubén Darío 151	2	Oficina	Embajada
Schiller 514	7	Servicio	Consultorio
Campos Eliseos 76	2	Servicio	Consultorio
Campos Eliseos 100 Bis	2	Servicio	Agencia de viajes
Taine s/n	3	Servicio	Escuela preescolar, primaria, secundaria bachillerato

<b>Campos Eliseos s/n esq.</b>	<b>2</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Oficinas privadas</b>
<b>Rubén Dario</b>			
<b>Rubén Dario 69</b>	<b>2</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Oficinas privadas</b>
<b>Rubén Dario 91</b>	<b>2</b>		<b>Oficinas privadas</b>
<b>Campos Eliseos 1</b>	<b>11</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Oficinas privadas</b>
<b>Campos Eliseos 43</b>	<b>5</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Oficinas privadas</b>
<b>Campos Eliseos 65</b>	<b>2</b>	<b>Comercio</b>	<b>Joyería, artículos de piel</b>
<b>Campos Eliseos 67</b>	<b>3</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Oficinas privadas</b>
<b>Campos Eliseos 71</b>	<b>2</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Oficinas privadas</b>
<b>Campos Eliseos 71 Bis</b>	<b>2</b>	<b>Comercio</b>	<b>Galería</b>
<b>Rincón del Bosque 37-A</b>	<b>3</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Oficinas privadas</b>
<b>Rincón del Bosque 55</b>	<b>1</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Oficinas privadas</b>
<b>Rincón del Bosque 59</b>	<b>2</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Oficinas privadas</b>
<b>Rincón del Bosque 24</b>	<b>4</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Oficinas privadas</b>
<b>Rincón del Bosque 12</b>	<b>3</b>	<b>Oficinas</b>	<b>Oficinas privadas</b>
<b>Rincón del Bosque 10</b>	<b>2</b>	<b>Servicio</b>	<b>Consultorio</b>

### **III. APROBACION DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO "ZEDEC POLANCO"**

Con fecha 8 de marzo de 1991, el grupo de trabajo aprueba que Polanco sea tratado como Zona Especial de Desarrollo Controlado, y en esta misma fecha la titular de la Delegación Miguel Hidalgo solicita al responsable de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, que el programa propuesto para la colonia Polanco sea autorizado mediante Acuerdo con el C. Regente capitalino, accediendo a tal solicitud, teniendo como resultado la firma del acuerdo con fecha 3 de abril de 1991, convirtiéndose de esta manera en la primera Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC de la Ciudad de México.

Esto a su vez, propició la inquietud de diferentes vecinos para organizarse en diferentes colonias, con el fin de estudiar la posibilidad de solicitar sean autorizados más ZEDEC, en zonas que así lo requirieran, ya que el fenómeno de cambios de usos del suelo, se extendió en forma acelerada en varios puntos de la ciudad, principalmente como consecuencia de la política del gobierno para incentivar la inversión inmobiliaria.

Los trabajos de planeación urbana para revisar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional versión 1987, se pueden considerar como un claro ejemplo de la planeación participativa, ya que los vecinos de Polanco en forma dinámica estuvieron presentes en todas las etapas del proceso de planeación, así habiendo terminado la propuesta de usos del suelo y revisado las normas complementarias, se promovieron reuniones de consulta pública<sup>14</sup> en la "Torre del Reloj", ubicada en el Parque Abraham Lincoln de Polanco y en algunas residencias de los propios vecinos, para presentar a la comunidad los resultados que arrojaba la revisión de los usos del suelo de su colonia, y que requirieron más de 100 reuniones de trabajo realizadas en un periodo aproximado de tres años, de 1989 a 1991.

Cabe mencionar que durante las reuniones de trabajo para la consulta pública, siempre se contó con un quórum no menor a los cien vecinos de Polanco, en todas ellas la Delegación y la representación vecinal levantaron minutas de las mismas, las que se turnaron al grupo de trabajo, para su consideración en el proceso de planeación de la colonia. De este proceso, ya no se generaron cambios relevantes en la propuesta de zonificación.

En los casos específicos en que algún participante expresaba una queja o denuncia en particular por alguna construcción o uso del suelo, la Delegación por acuerdo con los vecinos procedió a inspeccionar todas y cada una de ellas, con el compromiso de informar a los representantes vecinales sobre los resultados de la inspección realizada y las medidas tomadas según lo requirieran los casos.

Terminada la consulta pública, la CGRUPE coordinadamente con la Delegación Miguel Hidalgo procedió a la elaboración de los planos de uso del suelo definitivos y a la redacción del Proyecto de

<sup>14</sup> Para promover la consulta pública se hicieron volantes que se repartieron casa por casa y avisos pintados en mantas que se colocaron en puntos estratégicos de la propia colonia como el Parque Polanco y los cruces de las avenidas Homero, Horacio, Campos Eliseos y Presidente Masarik, en los que se especificaba la hora y el lugar de las reuniones, los encargados de la promoción eran las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo y los representantes de las cinco secciones de Polanco.

**Acuerdo por el que se aprobaría la Normatividad para el Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC, Polanco.**

En reunión de trabajo en las oficinas de la C. Delegada Política en Miguel Hidalgo, el 11 de diciembre de 1991, culminaron los trabajos con la firma del plano de usos del suelo y de las normas complementarias de la ZEDEC Polanco, firmando los 5 presidentes de las secciones que se divide Polanco: sección I, Gustavo Rivera E.; sección II, Sección, Sra Luz María Palafox Acosta; sección III, Sr. Victor Aguirre Ramos; sección IV, Sra. Cecilia C. Pesqueira y sección V, Sr. David Hurtado Badiola; la Delegada del Departamento del Distrito Federal en Miguel Hidalgo, Lic. Margarita González Gamio, el Coordinador General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE, Arq. Jorge Gamboa de Buen y como testigo el Asambleísta Roberto Campa Ciprian.

Finalmente, el Acuerdo que Aprueba la Normatividad para el Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC Polanco, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de enero de 1992.

A continuación se anexan copias de los volantes repartidos para acudir a la firma del Programa ZEDEC, Diario Oficial de la Federación del 15 de enero de 1992 de la ZEDEC Polanco, Diario Oficial de la Federación de fecha 10 marzo de 1992 relativo a la Aclaración del acuerdo de fecha 11 de diciembre de 1991, publicado el 15 de enero de 1992 y la Fé de erratas de la Aclaración del 10 de Marzo de 1992, publicada el 12 de junio de 1992.

**VOLANTES**  
**“FIRMA ACUERDO ZEDEC POLANCO”**



CIUDAD DE MEXICO  
MIGUEL HIDALGO D D F.



**¡ POR UN POLANCO MEJOR !**

**TE INVITAMOS EL PROXIMO 3 DE ABRIL DE 1991 A LAS 18:30 HORAS  
A LA FIRMA DE LOS PROGRAMAS ZEDEC ( ZONA ESPECIAL DE DESA-  
ROLLO CONTROLADO ) Y DE REGENERACION URBANA DE POLANCO .**

**CON LA CUAL EL REGENTE DEL DISTRITO FEDERAL , LIC. MANUEL  
AMACHO SOLIS CONCLUIRÁ Y CONSOLIDARÁ EL PROCESO DE CONSUL-  
TA PÚBLICA QUE DE MANERA INTENSA Y CONJUNTA SE CELEBRÓ CON  
LOS VECINOS COMERCIANTES , HOTELEROS Y DEMÁS PRESTADORES DE  
SERVICIOS QUE PARTICIPAN EN LA VIDA URBANA DE POLANCO .**

**LUGAR : HACIENDA DE LOS MORALES . SALON TERRAZA**

CIUDAD DE MEXICO  
MIGUEL HIDALGO D D F.



**¡ POR UN POLANCO MEJOR !**

**TE INVITAMOS EL PROXIMO 3 DE ABRIL DE 1991 A LAS 18:30 HORAS  
A LA FIRMA DE LOS PROGRAMAS ZEDEC ( ZONA ESPECIAL DE DESA-  
ROLLO CONTROLADO ) Y DE REGENERACION URBANA DE POLANCO .**

**CON LA CUAL EL REGENTE DEL DISTRITO FEDERAL , LIC. MANUEL  
CAMACHO SOLIS CONCLUIRÁ Y CONSOLIDARÁ EL PROCESO DE CONSUL-  
TA PÚBLICA QUE DE MANERA INTENSA Y CONJUNTA SE CELEBRÓ CON  
LOS VECINOS COMERCIANTES , HOTELEROS Y DEMÁS PRESTADORES DE  
SERVICIOS QUE PARTICIPAN EN LA VIDA URBANA DE POLANCO .**

**LUGAR : HACIENDA DE LOS MORALES . SALON TERRAZA**

CIUDAD DE MEXICO  
MIGUEL HIDALGO D.D.F.



¡ POR UN POLANCO MEJOR !

LE INVITAMOS EL PROXIMO 3 DE ABRIL DE 1991 A LAS 18:30 HORAS  
LA FIRMA DE LOS PROGRAMAS ZEDEC ( ZONA ESPECIAL DE DESA-  
ROLLO CONTROLADO ) Y DE REGENERACION URBANA DE POLANCO .

CON LA CUAL EL REGENTE DEL DISTRITO FEDERAL, LIC. MANUEL  
AMACHO SOLIS CONCLUIRÁ Y CONSOLIDARÁ EL PROCESO DE CONSUL-  
TA PÚBLICA QUE DE MANERA INTENSA Y CONJUNTA SE CELEBRÓ CON  
LOS VECINOS COMERCIANTES, HOTELEROS Y DEMÁS PRESTADORES DE  
SERVICIOS QUE PARTICIPAN EN LA VIDA URBANA DE POLANCO.



**LUGAR : HACIENDA DE LOS MORALES . SALON TERRAZA**

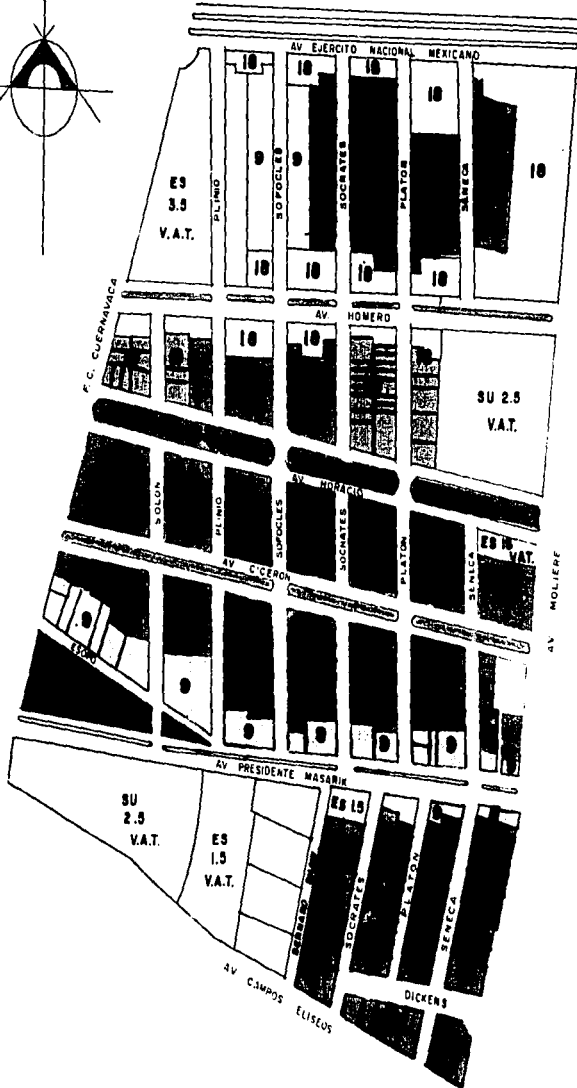
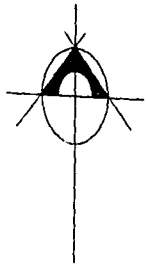
## **2. SEGUNDA SECCION POLANCO**

Esta sección se encuentra delimitada al poniente por Ferrocarril de Cuernavaca, al norte por la Av. Ejército Nacional, al oriente por Av. Moliere y al sur por Av. Campos Eliseos. (Ver plano de la segunda sección)

- En esta sección de Polanco ya se puede apreciar la pretensión de preservar una parte importante de la misma con un uso habitacional de baja densidad (más o menos el 50% de los predios de la sección).
- En la parte sur entre Presidente Mazarik y Campos Eliseos se permite uso plurifamiliar hasta 18 metros de altura al igual que en cuatro manzanas ubicadas en la franja entre Horacio y Homero.
- En la franja ubicada entre Ejército Nacional y Homero se permite la selección entre el uso plurifamiliar y de oficinas con comercio en planta baja quedando el corazón de la franja con el uso habitacional de baja densidad.
- En esta sección se ubican tres grandes predios con usos de Subcentro Urbano, SU y Equipamiento de Servicios, ES, el primero localizado entre Ferrocarril de Cuernavaca, Homero, Ejército Nacional y Plinio es usado actualmente por el Liceo Franco Mexicano; el segundo se ubica entre Horacio, Homero y Moliere, en él se encuentra un centro comercial y el tercero ubicado entre Presidente Masarik, Campos Eliseos, Bernal Shaw y Ferrocarril de Cuernavaca, éste aloja al Conservatorio Nacional de Música, la Embajada de Cuba, así como la instalación del sector educativo.
- Los lotes con frente a Presidente Masarik y Esopo, forman parte del corredor comercial de Mazarik.

**PLANO TERRITORIAL DE LA SEGUNDA SECCION  
DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO, ZEDEC POLANCO**

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO  
Y RESCATE DE LA ZEDEC  
POLANCO



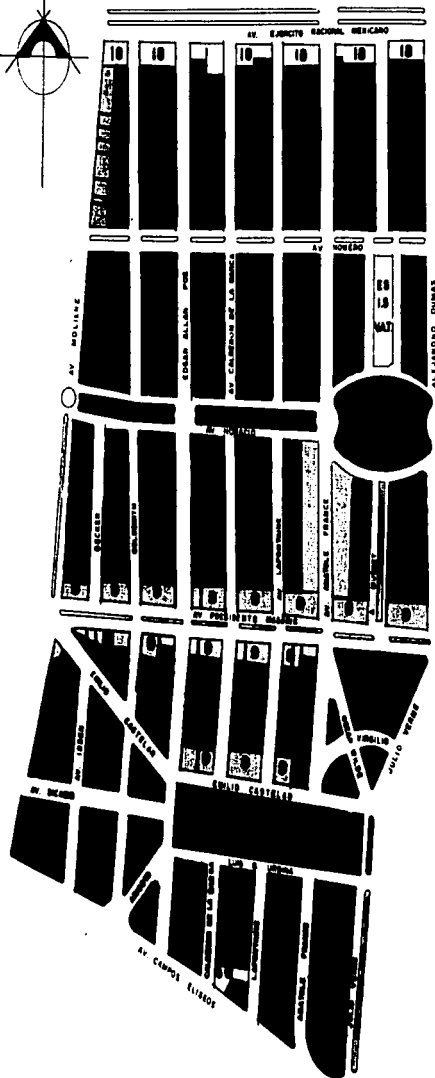
POLANCO II SECCION

### **3. TERCERA SECCION POLANCO**

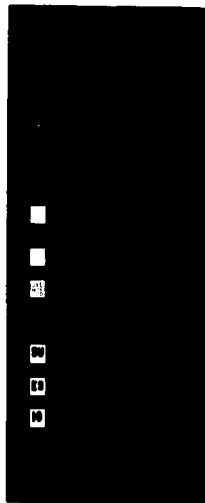
La tercera sección de Polanco se encuentra delimitada al norte por Ejército Nacional, al oriente por Julio Verne y Alejandro Dumas, al sur por Campos Eliseos y al poniente por Av. Moliere. (Ver plano de la tercera sección).

- Esta sección forma parte de la zona central de Polanco, el 90% de sus predios está destinado al uso habitacional de baja densidad.
  - En los predios con frente a Ejército Nacional se puede seleccionar entre el uso habitacional plurifamiliar o el de oficinas, ambos con comercios en planta baja, la altura máxima permitida es de 18 metros, a partir del nivel de banqueteta.
  - En la calle de Moliere entre Ejército Nacional y Homero el uso permitido es el habitacional y comercial con altura permitida de 9 metros, a partir del nivel de banqueteta.
  - Sobre Av. Presidente Mazarik, en ambos paramentos el uso permitido es el habitacional y comercial con una altura máxima permitida de 9 metros, a partir del nivel de banqueteta.
  - Se propone la consolidación de los usos comerciales de la zona en la que se ubica el mercado y los comercios de barrio tradicionales de la zona.
  - En la fracción comprendida entre Moliere, Presidente Mazarik y Campos Eliseos, el uso permitido es el habitacional plurifamiliar con una altura máxima permitida de 18 metros, a partir del nivel de banqueteta.
  - Los predios con frente a Campos Eliseos el uso permitido es el habitacional plurifamiliar, con altura máxima permitida de 36 metros, a partir del nivel de banqueteta.
  - La tercera sección al igual que la cuarta de Polanco, son las zonas en las que se aprecia claramente la política de preservación del uso habitacional de baja densidad.
- Lo anterior, producto de las limitantes en altura, los requerimientos de área mínima libre y el tamaño mínimo de la vivienda (150 metros cuadrados por vivienda).

**PLANO TERRITORIAL DE LA TERCERA SECCION  
DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO, ZEDEC POLANCO**



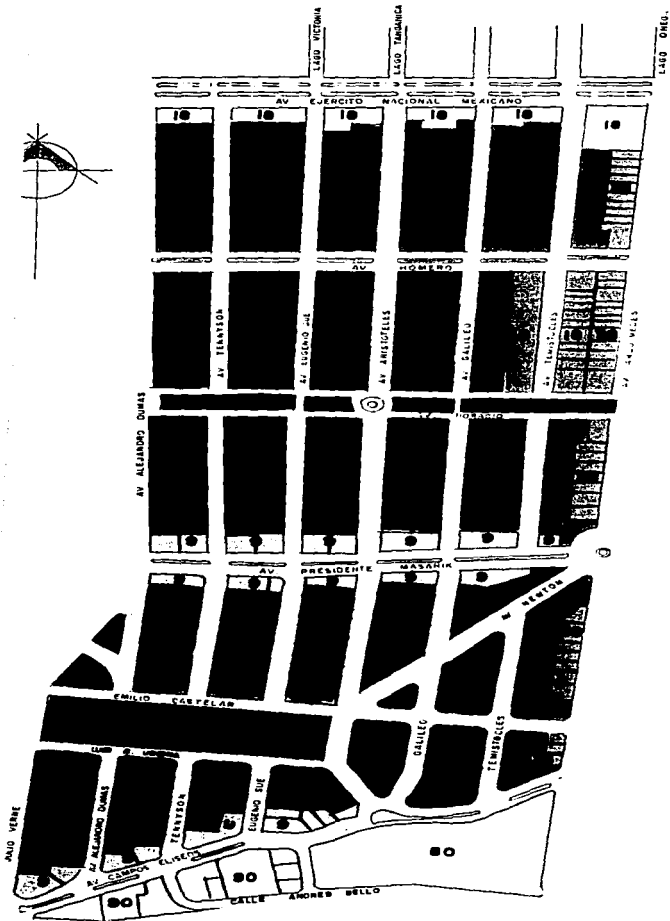
**PROGRAMA DE MEJORAMIENTO  
Y RESCATE DE LA ZEDEC  
P O L A N C O**



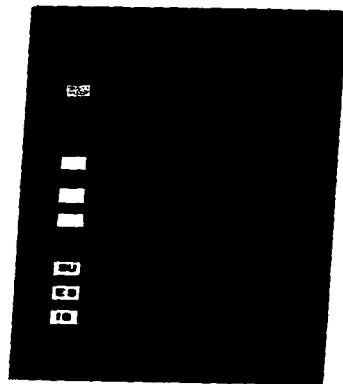
**POLANCO III SECCION**



**PLANO TERRITORIAL DE LA CUARTA SECCION  
DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO, ZEDEC POLANCO**



PROGRAMA DE MEJORAMIENTO  
Y RESCATE DE LA ZEDEC  
POLANCO



POLANCO IV SECCION

## **5. QUINTA SECCION POLANCO**

La quinta sección de Polanco se encuentra delimitada al norte por Ejército Nacional, al oriente por Mariano Escobedo, al sur-oriente por Rubén Darío y al poniente por Arquímedes. (Ver plano de la quinta sección).

- La quinta sección de Polanco es parecida a la primera, ya que en el 53% de la sección se busca consolidar el uso plurifamiliar con una altura permitida de 12 y 36 metros, en los predios frente a Arquímedes.

- Se pueden instalar comercios en planta baja, en todos los predios frente a Homero, Newton, Horacio y paramento norte de Presidente Mazarik. Esta zona está delimitada por Arquímedes, Homero, Torcuato Tasso y Presidente Masarik.

- Los únicos predios con uso diferente en esta sub-zona, son aquéllos con frente a Ejército Nacional y a Mariano Escobedo, en donde se podrá elegir entre el uso plurifamiliar o el de oficinas, en ambos con la posibilidad de uso comercial en planta baja y con alturas permitidas de 18 metros sobre Ejército Nacional y 24 metros sobre Mariano Escobedo.

- La segunda sub-zona de la quinta sección está delimitada por Presidente Mazarik, Mariano Escobedo, Rubén Darío y Arquímedes.

- En esta sub-zona el uso predominante es el habitacional de baja densidad, modificándose solamente en los predios perimetrales, así en los predios con frente a Mazarik el uso permitido es el habitacional-comercial hasta 9 metros de altura, sobre el nivel de banquetea.

- Los predios con frente a Rubén Darío dependiendo del tamaño del predio, pueden alcanzar hasta 30 pisos de altura (ver en las normas complementarias, las restricciones a la construcción con frente a Rubén Darío, en las que se señala que predios con más de 10 mil metros cuadrados podrán llegar hasta 30 niveles).

- Los predios con frente a Arquímedes, el uso permitido es el plurifamiliar hasta 36 metros de altura.

- En esta sección se busca consolidar el uso habitacional plurifamiliar en la primera subzona y el uso habitacional de baja densidad en la segunda circunscripción, ambos usos predominantes por usos del suelo con mayor intensidad.

**PLANO TERRITORIAL DE LA QUINTA SECCION  
DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO, ZEDEC POLANCO**

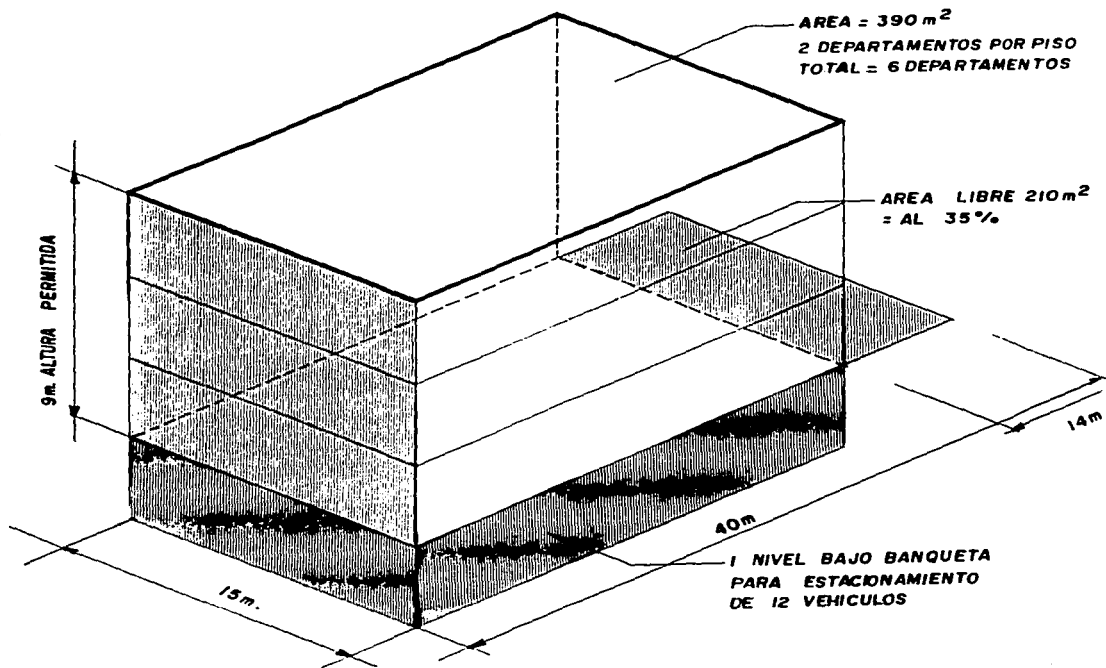


## **VI. EJEMPLO DE LA APLICACION DE LA ZEDEC A UN PREDIO ESPECIFICO.**

1. Localización del predio: Calderón de la Barca número 152, entre Av. Homero y Av. Horacio.
  2. Uso del Suelo Permitido: habitacional vivienda mayor de 150 metros cuadrados.
  3. Estacionamientos requeridos: 2 por vivienda.
  4. Altura máxima permitida: 9 metros sobre el nivel de banqueta.
  5. Area Libre: Cualquier superficie del terreno 35% debe ser área libre.
- Si el predio tiene 15 metros de frente por 40 metros de fondo el área del terreno será de 600 metros cuadrados y gráficamente el aprovechamiento puede ser como se muestra en el siguiente esquema.

**EJEMPLO DE APLICACION DE LA ZEDEC POLANCO PARA EL INMUEBLE UBICADO  
EN CALDERON DE LA BARCA 152**

# APROVECHAMIENTO DE LOS PREDIOS DE ACUERDO A LA ZEDEC POLANCO





## **VII. PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACION DE LOS USOS DEL SUELO TOLERADOS EXISTENTES ANTES DE LA ZEDEC POLANCO**

Como último punto, los grupos de trabajo trataron lo relativo a los usos del suelo que venían funcionando y que se mencionan como prohibidos en la normatividad propuesta. A estos usos se les denominó "usos tolerados" y la Asociación de Residentes a través de la quinta sección de Polanco, propuso un programa de regularización que comprendía las siguientes etapas:

### **1. ETAPA DE DIAGNOSTICO**

1. Identificación de los usos tolerados.
2. Identificación de las licencias de uso del suelo en trámite y su posibilidad de ser o no otorgadas.
3. Identificación de los comercios u oficinas que causan molestias a los vecinos y que son motivo de frecuentes quejas.

### **2. ETAPA DE OPERACION**

1. Exhortación a propietarios de comercios u oficinas que causan molestias para que resuelvan problemas.
2. Exhortación a usos tolerados para regularizarse.
3. Elaboración de medidas a tomarse para oficinas y comercios que causan molestias y no las resuelven.
4. Elaboración de medidas a tomarse para usos tolerados que no se regularicen.
5. Programa de vigilancia permanente con inspectores honorarios que supervisen la aplicación de las medidas adoptadas. En esta etapa se pueden incluir reuniones entre autoridades, policías e inspectores, y los inspectores honorarios para la mayor efectividad en la aplicación del programa.

La propuesta anterior evolucionó para quedar tal y como se presenta en el acuerdo, específicamente en el apartado correspondiente a usos tolerados. En donde se concedían 30 días calendario para que los particulares presentaran su documentación.

Ante esta situación cerca de 650 comercios, oficinas, restaurantes y consultorios presentaron su documentación, para ser incorporados al proceso.

Para proceder a la regularización de los "usos tolerados", se actuó de conformidad a lo establecido en el Acuerdo que aprueba la normatividad para el Rescate y Mejoramiento de la Zona Especial de Desarrollo Controlado Polanco publicado el 15 de enero de 1992, que a la letra dice:

" CUARTO.- Se creará un grupo de trabajo con la participación de la Contraloría General, Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Delegación del Departamento del Distrito Federal en Miguel Hidalgo y la Junta de Vecinos, para regularizar todos aquellos giros que acrediten tener derechos legítimamente adquiridos. Los usos tolerados, cuyas actividades se hayan iniciado antes del 1o. de diciembre de 1988, serán resueltos conforme a los lineamientos establecidos en la estrategia elaborada por las autoridades del Departamento del Distrito Federal y de acuerdo a lo establecido por los artículos 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5o. del Código Civil y 28 de la Ley del Desarrollo Urbano ambos para el Distrito Federal. Estos usos deberán registrarse en la ventanilla especial que para los efectos ha sido instalada en la Delegación del Departamento del Distrito Federal en Miguel Hidalgo.

Los propietarios o poseedores, interesados en regularizar sus giros o usos tolerados contarán con un término máximo de 30 días calendario contados a partir de la fecha de publicación de este Acuerdo en el Diario Oficial de la Federación, para que presenten su documentación. Concluido este plazo a los usos no regularizados le serán impuestas las sanciones administrativas correspondientes.

La documentación mínima a presentar es:

- Escritura Pública con el Uso del Suelo asentado y/o
- Autorización del Uso del Suelo y/o
- Licencia de Construcción y/o
- Inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de hacienda y Crédito Público y/o Tesorería del Distrito Federal y/o
- Declaración de Impuestos y/o
- Contrato de Arrendamiento debidamente registrado y/o
- Licencia de Funcionamiento y/o
- Autorización de Operación y/o
- Cualquier otro documento de naturaleza pública que haga prueba plena de la adquisición de derechos (pagos al IMSS, INFONAVIT, etc.)."

Dentro del Programa de Regularización de Usos Tolerados, contemplado en la publicación del acuerdo de la ZEDEC de Polanco, como ya se mencionó, se otorgó dar facilidades a todos aquellos propietarios y/o poseedores de inmuebles, para regularizar el uso de su predio, el cual tuviera un uso distinto al habitacional, con el simple hecho de acreditar fehacientemente, con documentación legal u oficial, que el uso que se pretendía regularizar, acreditará el haber venido funcionando antes del 1o. de diciembre de 1988 y que a su vez continuara funcionando.

Para el efecto de recibir la documentación para la regularización de los giros de Polanco, se acordó la instalación de una ventanilla de atención al público en la planta baja del edificio de la Delegación Miguel Hidalgo, como único canal de ingreso de solicitudes, a las cuales se les asignaba un número de folio consecutivo de ingreso para su identificación.

Conforme al Acuerdo publicado el 15 de Enero de 1992 en el Diario Oficial de la Federación en el cual se declara la ZEDEC Polanco, se establece en su numeral cuarta un plazo de 30 días calendario a partir de esta fecha, para el ingreso de solicitudes de regularización, pero con el fin de beneficiar a un número mayor de establecimientos, nuevamente se publicó otro Acuerdo con fecha 2 de abril de 1992, en el

cual se ampliaba el plazo por un término de 15 días calendario a partir de esta fecha, para el ingreso de la documentación correspondiente que se encuentre en el supuesto del numeral cuarto del Acuerdo del 11 de diciembre de 1991.

Los documentos con mayor validez y que fueron requeridos para el proceso de regularización fueron: la solicitud de inscripción en el Registro Federal de Causantes, registrada ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, (Alta de Hacienda), Contratos de Arrendamientos, los cuales deberían contener el sello de la Tesorería del Distrito Federal; Declaración de Impuestos Anuales y Escrituras Públicas, registradas ante el Registro Público de la Propiedad, principalmente.

Este programa de regularización comprendió la autorización del uso solicitado, sin más requisitos que los ya señalados, sin requerir que se cumpliera con los ordenamientos aplicables del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal y el Reglamento de Construcciones para el mismo, (planos y licencias autorizadas) así como exentando todo tipo de pagos de derechos, multas por registro y expedición de licencias.

Para llevar a cabo esta regularización, por más de un año de 1992 a 1993, el grupo conformado por: representantes de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, CGRUPE, Secretaría de la Contraloría General de la Federación, SECOGEF, Delegación Miguel Hidalgo y Junta de Vecinos. Se reunieron cerca de 700 ocasiones, para revisar caso por caso y predio por predio, las solicitudes de regularización, resolviéndose positivamente más del 90% de las solicitudes ingresadas.

En el caso de aquéllas solicitudes que obtuvieron una resolución negativa, se contempló realizar un proceso de notificación a efecto de que restituyeran a sus inmuebles el uso del suelo señalado en la ZEDEC, o presentar la documentación que al efecto acreditara lo que a su derecho conviniera. Sin embargo, dado que los programas de gobierno en nuestro país no tienen continuidad, este proceso para reintegrar los usos del suelo al habitacional, no se realizó, toda vez que aún después del proceso de regularización, siguieron existiendo y operando establecimientos que no cumplían con la normatividad de la ZEDEC, es decir no justificaban una antigüedad anterior a 1988, ya que su funcionamiento databa en la mayoría de los casos, de fechas posteriores a ese año, y en los casos en que si se justificaba este antecedente con pruebas de carácter público y oficiales, fueron sometidas a una lista de espera, para su posterior revisión, dando lugar a que estos establecimientos siguieran funcionando y creando derechos de uso del suelo, sin que fueran resueltas sus solicitudes.

El programa de regularización de usos del suelo de Polanco, concluyó con 490 solicitudes resueltas favorablemente, los metros cuadrados regularizados ascendieron a la cantidad de 137,494.87, distribuidos de la siguiente manera: comercios, 245 asuntos correspondientes a 48,650.30 metros cuadrados; oficinas, 156 asuntos equivalentes a 67,356.28 metros cuadrados; restaurantes, 67 asuntos equivalentes a 15,870.29 metros cuadrados; salud y otros, con 22 asuntos equivalentes 6,518.00 metros cuadrados.

En la primera sección de Polanco se regularizaron 69 casos a los que correspondían 19,615.00 metros cuadrados en total, siendo 38 asuntos para comercios en razón de 7,889.00 metros cuadrados; 23 para oficinas en 8,791.00 metros cuadrados; 5 restaurantes con 2,570.00 metros cuadrados y en salud y otros, con 3 casos que sumados daban 365 metros cuadrados.

Para la segunda sección de Polanco se registraron 70 asuntos regularizados en 16,365.75 metros cuadrados de la siguiente manera: 33 comercios con 5,269.00 metros cuadrados; 23 oficinas con 8,563.75 metros cuadrados; 11 restaurantes en 2,186.00 metros cuadrados y 3 centros de salud y otros equivalente a 347.00 metros cuadrados.

La tercera sección de Polanco tuvo un total de 127 solicitudes regularizadas para 38,377.60 metros cuadrados, repartidos en: 74 comercios con 14,204.00 metros cuadrados; 34 oficinas con 19,930.31 metros cuadrados; 15 restaurantes con 3,455.29 metros cuadrados y 4 centros de salud y otros con 788.00 metros cuadrados.

En el caso de la cuarta sección de Polanco se registraron un total de 97 asuntos regularizados con 27,757.67 metros cuadrados, correspondientes a: 39 para comercios en 5,696.00 metros cuadrados; 37 para oficinas en 16,463.67 metros cuadrados; 14 para restaurantes ocupando 2,977.00 metros cuadrados y salud y otros con 7 asuntos equivalentes a 2,621.00 metros cuadrados.

Para la quinta sección de Polanco se resolvieron un total de 127 solicitudes correspondientes a 36,278.85 metros cuadrados, de las cuales 61 casos fueron para comercios con un total de 15,592.30 metros cuadrados; 39 para oficinas en 13,607.55 metros cuadrados; 22 para restaurantes en 4,682.00 metros cuadrados y en salud y otros se registraron 5 casos que en total daban 2,397.00 metros cuadrados.

Las autorizaciones que se expidieron de acuerdo a las solicitudes que cumplieron los requisitos de regularización, fueron aprobadas en un sólo documento (único y permanente), el cual hacía las veces de Licencia de Uso del Suelo, Licencia de Construcción y Declaración de Apertura y/o Licencia de Funcionamiento, según el caso.

El 24 de Julio de 1993 el Jefe del Departamento del Distrito Federal, Lic. Manuel Camacho Solís, hizo entrega de los certificados de regularización de Polanco, durante un desayuno que se organizó en el famoso restaurante "La Hacienda de los Morales", ubicado en Polanco.

Con este acto finalizó el proceso de revisión del Programa Parcial Delegacional versión 1987, y se terminó una primera experiencia de planeación participativa en la Ciudad de México.

La ZEDEC-Polanco, marcó el inicio de ejercicios similares en otras zonas de la ciudad, incluyendo colonias de la misma Delegación Miguel Hidalgo, como es el caso de las Lomas de Chapultepec.

A continuación se presenta copia del Acuerdo del 27 de marzo de 1992 publicado el 2 abril del mismo año en el Diario Oficial, donde se amplía el plazo para las regularizaciones de uso del suelo en Polanco, un ejemplo de solicitud de regularización, así como las relaciones por sección de los usos tolerados que solicitaron su regularización en 1992 y que fueron aprobados conforme al Programa de Mejoramiento y Rescate de la ZEDEC Polanco.

El certificado de regularización oficial contiene firmas originales autógrafas de la Delegada del Departamento del Distrito Federal en Miguel Hidalgo, Lic. Margarita González Gamio; el Coordinador General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Arq. Jorge Gamboa de Buen; Representante de la Secretaría General de Gobierno; Representante de la Contraloría General del Departamento del Distrito Federal, el Subcontralor de Control, Lic. Juan A. Olivas Ugalde y la Presidente de la H. Junta

de Vecinos, Sra. Olga Pliego de González. Además de las rúbricas de los Subdelegados de Obras y Servicios y de Jurídico y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo.

Este documento de regularización también contiene un número de identificación en su parte superior "RZP/(número de folio)/92", y como anexo se le incorporó el dictamen de autorización, que fue utilizado en las reuniones donde se revisaba predio por predio y se acentaba la firma de los integrantes de la Comisión Revisora, integrada por: la Subdelegación de Obras y Servicios, la Subdelegación Jurídica y de Gobierno y la Contraloría Interna de la Delegación Miguel Hidalgo, Contraloría del Departamento del Distrito Federal, la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, así como el Presidente de la sección de Polanco de la H. Junta de Vecinos. Cabe mencionar, que el certificado de regularización es permanente y no requiere revalidación, hasta el término de la vigencia de los 15 años establecidos.

Se anexa oficio de invitación de entrega de regularizaciones, copia del documento oficial utilizado para las regularizaciones, así como el logotipo que identifica a la "ZEDEC-Polanco".

Y finalmente, se incorpora un breve compilado periodístico sobre el evento que se llevó a cabo el día 24 de junio de 1993, en la Hacienda de los Morales para realizar la entrega oficial de los "Certificados de Regularización de Polanco", precidiendo dicho acto, el Regente Capitalino Lic. Manuel Camacho Solís.

**DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 2 DE ABRIL DE 1992**

**ACUERDO POR EL QUE SE AMPLIA EL PLAZO PARA REGULARIZAR LOS USOS DEL SUELO DE LOS ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES Y DE SERVICIOS QUE ACREDITEN DERECHOS LEGITIMAMENTE ADQUIRIDOS EN LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO "POLANCO"**

de un fraccionamiento de predios afectables por actos de simulación, la Resolución Presidencial traerá como consecuencia la nulidad de todos los actos derivados del mismo y posteriormente la cancelación de las inscripciones respectivas, tanto en el Registro Público de la Propiedad como en el Registro Agrario Nacional;

**CONSIDERANDO CUARTO.**—Que en esa virtud, con fecha 7 de octubre de 1981 y al ser tratado por el C. Lic. Raúl Lince Medellín, Director General de Procuración, Quejas e Investigación Agraria, el caso relacionado con el poblado denominado "SAN JOSE DE LAS BURRAS", del Municipio de Venustiano Carranza, Estado de Jalisco, el cual promovió la acción agraria de PRIMERA AMPLIACION DE EJIDOS, se encontró procedente la instauración del juicio de nulidad de fraccionamientos de predios afectables por actos de simulación, regulado en los Artículos del 399 al 405 de la Ley Federal de Reforma Agraria; respetando las garantías consagradas en los Artículos 14 y 16 Constitucionales, en acatamiento a la Ejecutoria pronunciada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el Amparo en Revisión No. 2306/77.

Por lo expuesto y con fundamento en los preceptos legales antes invocados, se resuelve:

**PRIMERO.**—Procede instaurar juicio de nulidad de fraccionamientos de predios afectables por actos de simulación, a las personas citadas en el Considerando Segundo, en los Términos de los Artículos 210, Fracción III incisos a) y b) y 399 al 405 de la Ley Federal de Reforma Agraria.

**SEGUNDO.**—Dírense instrucciones al C. Delegado Agrario en el Estado de Jalisco, a efecto de que gestione la publicación del presente Acuerdo en el Periódico Oficial del Estado y practique las notificaciones correspondientes a las personas sujetas a juicio de nulidad, así como a los titulares de los Certificados de Inafectabilidad, haciéndoles saber que cuentan con un plazo de 30 días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la entrega de la notificación para que comparezcan a juicio a expresar sus alegatos y rendir las pruebas que estimen pertinentes y en todo caso, les pare perjuicio la Resolución que se dicte en este procedimiento de conformidad con los Artículos 400 y 403 de la Ley de la Materia, teniendo a la vista los autos durante igual plazo.

**TERCERO.**—Asimismo y por acuerdo del C. Titular del Ramo, ordénese la publicación del presente Acuerdo en el Diario Oficial de la Federación, para todos los efectos legales a que haya lugar.

Como ahora la Dirección General de Procuración Social Agraria es la competente para conocer y resolver sobre este procedimiento, de conformidad con el Artículo 17, Fracciones VI, VII y VIII del Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de abril de 1989, en consecuencia, a las personas faltantes por notificar, arriba citadas, les notifica el Acuerdo anterior, y que disponen de un plazo de treinta días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la publicación del último edicto, en términos del Artículo 315 del Código Federal de Procedimientos Civiles aplicado supletoriamente en Materia Agraria, para que rindan las pruebas y alegatos pertinentes, teniendo a la vista los autos durante igual plazo en la Dirección de Investigación Agraria en la Ciudad de México, Distrito Federal.

Publíquese en el Diario Oficial de la Federación y en un periódico diario de circulación nacional por tres veces de siete en siete días; y fíjese en la puerta de la Dirección emplazante copia del edicto, por el tiempo del emplazamiento.

Atentamente.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D. F., a 2 de diciembre de 1991.- La Directora General de Procuración Social Agraria, Ruth Macías Coae.- Rúbrica.

## DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

**ACUERDO** por el que se amplía el plazo para regularizar los usos del suelo de los establecimientos mercantiles y de servicios que acrediten derechos legítimamente adquiridos en la zona especial de desarrollo controlado "Polanco".

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Departamento del Distrito Federal.- Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.- Dirección Programa de Desarrollo Urbano.

**ASUNTO:**

**ACUERDO POR EL QUE SE AMPLIA EL PLAZO PARA REGULARIZAR LOS USOS DEL SUELO DE LOS ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES Y DE SERVICIOS QUE ACREDITEN DERECHOS LEGÍTIMAMENTE ADQUIRIDOS EN LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO "POLANCO".**

Con fundamento en lo dispuesto en los Artículos 10., 30., y 44. de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 10., 30., 40., 90., 12, 28, 31, 32, 35, 37 fracciones II, y IV, 44, 45, 46 y 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 10., 90., 12, 20 y 21 de la Ley de Planeación; 10., 30., 13, 14, 15, 16, 20 fracciones I, VII, de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal; 10., 20., 30. fracciones II, III, VII y IX, 40.

5o., 6o., fracciones I, II, III, IV, XIII y XIV, 7o., 8o., 9o., 10, 11, 13, 14, 15, 17 fracción I, 18, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 54, 79, 87, 88 y 89 de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1o., 2o., 3o., 4o., 13, 21, 25 y Tercero Transitorio del Reglamento Interior del propio Departamento; y Acuerdo de fecha 31 de julio de 1990, del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal y

#### CONSIDERANDO

Que la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Polanco constituye la voluntad de los habitantes de dicha Colonia para desarrollar actividades de alta especialización financiera profesional, técnica, administrativa, turística y cultural, significando una importante etapa en la evolución y fortalecimiento del Desarrollo Urbano para dicha zona, marcando una nueva concepción de la forma de vida y función de sus habitantes.

Que con base en el Acuerdo del C. Jefe del Departamento del Distrito Federal, de fecha 31 de julio de 1990, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de agosto del mismo año, se delegan facultades al suscrito para emitir Acuerdos, para Planear y Ordenar el Desarrollo Urbano en el Distrito Federal.

Que por Acuerdo de fecha 11 de diciembre de 1991, se aprobó la Normatividad para el Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Polanco, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de enero de 1992.

Que se hace necesaria la ampliación del término concedido en el Acuerdo mencionado en el considerando que antecede, para la regularización de todos aquellos giros que acrediten tener derechos legítimamente adquiridos, de conformidad a lo establecido por los Artículos 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 5o., del Código Civil y 28 de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos para el Distrito Federal, lo anterior obedece al cúmulo de solicitudes que se han presentado para la regularización.

— Que las razones de beneficio social que motivan este Acuerdo son principalmente el de poder satisfacer las necesidades de los poseedores o propietarios de los diferentes giros, que contemplan la (ZEDEC) Polanco, para poder realizar las acciones concertadas entre los diversos grupos existentes en dicha colonia, evitando con el presente Acuerdo la especulación de tiempo; por lo que he tenido a bien expedir el siguiente:

#### ACUERDO

UNICO.- Se amplía el plazo por un término de 15 días calendario para los propietarios o poseedores de establecimientos mercantiles y de servicios para regularizar el uso del suelo que se encuentren en el supuesto del numeral cuarto del Acuerdo de fecha 11 de diciembre de 1991, por el que se aprueba la Normatividad para el Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Polanco.

#### TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Publíquese en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

TERCERO.- Inscribese en el Registro del Plan (Programa) Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Sufragio Efectivo. No Reelección.

México, D. F., a los 27 días del mes de marzo de 1992.- El Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Jorge Gamboa de Buen.- Rúbrica.

Licenciado L. Sergio Covarrubias Segura, Subdirector de Instrumentación de Ordenamiento Urbano, de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, certifica que la presente copia fotostática que consta de 3 fojas útiles es reproducción fiel y exacta del Acuerdo por el que se amplía el plazo para regularizar los usos del suelo de los establecimientos mercantiles y de servicios que acrediten derechos legítimamente adquiridos en la Zona Especial de Desarrollo Controlado "Polanco", de fecha 27 de marzo de 1992, debidamente firmado por el C. Director General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, mismo que obra en los archivos de la Subdirección de Instrumentación de Ordenamiento Urbano. Se expide la presente a los 30 días del mes de marzo de mil novecientos noventa y dos.- Rúbrica.

## PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA

ACUERDO del Procurador General de la República por el que se establece la Delegación Metropolitana.

Al margen un sello con Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Procuraduría General de la República.

#### ACUERDO A/005/92

ACUERDO del Procurador General de la República por el que se establece la Delegación Metropolitana.



**EJEMPLO DE LA SOLICITUD DE REGULARIZACION DE USOS DEL SUELO  
CONFORME AL ACUERDO DE LA ZEDEC POLANCO**



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL  
DELEGACION MIGUEL HIDALGO



Nº DE FOLIO 136  
FECHA DE INGRESO 30/ENERO/92

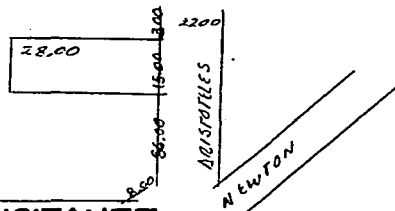
SOLICITUD DE REGULARIZACION EN APEGO AL ACUERDO QUE APRUEBA LA NORMATIVIDAD, PARA EL MEJORAMIENTO Y RESCATE DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO POLANCO, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 16 DE ENERO DE 1992, DENTRO DEL CUAL SE CONTEMPLAN LOS USOS TOLERADOS.

**A.- DATOS DEL PREDIO**

CALLE ARISTOTELES Nº 80 COL. POLANCO  
CODIGO POSTAL 11560 BOLETA PREDIAL 623422-07-000  
SUP. TOTAL DEL PREDIO 720 M<sup>2</sup> SUP. A REGULARIZAR 410 M<sup>2</sup>

**B.- CROQUIS DE LOCALIZACION**

INDICANDO EL NOMBRE DE LAS CALLES QUE LIMITAN LA MANZANA.



**C.- DATOS DEL SOLICITANTE**

EMILIO CASTELLANO "INSTITUTO LA ENSEÑANZA S.C."  
APELLIDO PATERNO APELLIDO MATERNO NOMBRE (S)  
CALLE ARISTOTELES Nº 80 COL. POLANCO  
CODIGO POSTAL 11560 DELEGACION MIGUEL HIDALGO TEL. 153-74-76  
155-06-07

**D.- DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN**

1. REQUISITO FEO DE CONTRIBUYENTES 1 ENERO 1986
2. ACTA CONSTITUTIVA DEL INSTITUTO LA ENSEÑANZA 16 DE JUNIO 1986
3. RESOLUCION DEL ID DE SEP 1986
4. INCORPORACION DE A UNION DE 1986 A LA SEORNA
5. ORDEN DE INCORPORACION A LA SEORNA DE CALIDAD 1986
6. ACTA DE USO ESPECIAL DEL USO DE SUELO 158/87 15/AGOSTO/87
7. PROMESA DE LICENCIA 108/87. 23/NOV/1990.

Guerra Marín  
FIRMA DEL SOLICITANTE

**RELACION DE REGULARIZACIONES DE USO DEL SUELO A TRAVES DEL  
PROGRAMA DE MEJORAMIENTO Y RESCATE DE LA ZEDEC POLANCO  
SOLICITADAS DESDE 1991**

**REGULARIZACION DE USOS DEL SUELO A TRAVES DEL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO Y RESCATE DE LA ZEDEC POLANCO 1991**

**SECCION I POLANCO: COMERCIO**

FOLIO NO.	UBICACION	USO DEL SUELO	m <sup>2</sup>
046	Homero 1629 local 1	Salón de belleza	50
056	Ejército Nacional 980 (I)	Tienda de Discos y Cassettes	60
075	Jaime Balmes Nos. 11, 15 y 16	Compra-venta de dulces y pastas	28
091	Horacio 1740	Tienda de Autoservicio	2,200
111	Jaime Balmes 11,112 y 113	Venta de Ropa	80
112	Jaime Balmes 11 Torre A local 2	Venta de Ropa	146
129	Jaime Balmes No. 11 local 123-E	Venta de tortas y sodas	40
140	Ejército Nacional 1014 local 1	Estética para caballeros	48
142	Homero 1840	Clinica y Salón de Belleza	357
148	Vázquez de Mella 525 local 2	Venta de artículos de decoración	70
168	Jaime Balmes 11-42	Venta de artículos de importación	150
172	Av. Ejército Nacional 980-146	Venta de artículos y regalos	48
173	Jaime Balmes 11-119	Venta de ropa	136
175	Ejército Nacional 980-248-B	Venta de ropa para caballero	48
177	Jaime Balmes 11 local 132	Salón de Belleza	90
187	Blvd. Manuel Avila Camacho 153	Taller de reparación de llantas	400
209		Local comercial	1,600
220	Ejército Nacional 1150-5	Salchichonería con venta de vinos y licores	40
221		Academia de Idiomas	502
252	Jaime Balmes 11-3M-27	Compraventa de cocinas	100
254	Homero 1629-A	Venta de pasteles	60
255	Homero 1629-B	Venta de regalos	52
259	Homero 1629-E	Papelería y Fotocopiado	20
260		Pizzería y comercio	200
263	Jaime Balmes 11-150	Venta de ropa	44
267	Jaime Balmes 11-18-B	Compraventa de fotografía	44
300	Ejército Nacional 1112	Compra-venta de artículos fotográficos	80
328		Venta de ropa	64
354	Homero 1513 P.B.	Venta de artículos en general	86
364	Jaime Balmes 11-101-A	Venta de artículos en general	40
365	Jaime Balmes 11-147	Venta de ropa	50
375	Manuel Avila Camacho 257-A	Venta de artículos en general	300
386	Jaime Balmes 11-149	Venta de artículos en general	40

397		Venta de pinturas	30
404		Venta de ropa	50
411	Jaime Balmes 11-138	Venta de artículos en general (salchichonería)	70
548	Horacio 1719 A y B	Venta de artículos	59
580		Venta de artículos	407

SECCION I POLANCO: OFICINAS

FOLIO NO.	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
154	Vázquez de Mella Torre B-202	Oficinas	600
163	Ferrocarril de Cuernavaca 416	Oficinas	480
180	Jaime Balmes 11-301 Torre B	Oficinas	300
213	Jaime Balmes 11-701 Torre B	Oficinas	80
218	Jaime Balmes 11-701 Torre B	Oficinas	80
219	Jaime Balmes 11, 7o. piso, Torre B	Oficinas	80
227	Jaime Balmes 11-B-201-E	Oficinas	250
234	Jaime Balmes 11 ME-3	Oficinas	500
245	Jaime Balmes 11-4-B	Oficinas	500
264	Jaime Balmes 11-3C-2	Oficinas	183
283	Jaime Balmes 11-Edif. B-301-D	Oficinas	300
296		Oficinas	2,423
301	Jaime Balmes 11 Edif. CM-1	Oficinas	124
302		Oficinas	214
303		Oficinas	100
315	Ferrocarril de Cuernavaca 218	Oficinas	230
351	Jaime Balmes 11 Edif. A-10-B	Oficinas	135
383, 384 y 385	Jaime Balmes 11-1911-101-C-201-C-202-C	Oficinas	1,240
420	Homero 1804 PB	Banco del Atlántico	583
470		Oficinas	150
581		Oficinas	239
		<b>TOTAL</b>	<b>8,791</b>

**SECCION I POLANCO: RESTAURANTES (ALIMENTOS Y BEBIDAS)**

FOLIO NO.	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
004	Juan Racine 108	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	150
203		Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	200
261		Taquería	50
352	Jaime Balmes 11 Edificio-B	Restaurante-Bar	1,050
387	Ejército Nacional 1170	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	1,120
<b>TOTAL</b>			<b>2,570</b>

**SECCION I POLANCO: SALUD**

FOLIO NO.	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
210	Jaime Balmes 11 Edificio B-201-A	Consultorio Dental	45
286	José Luis Lagrange 217 2o. piso 201	Consultorio Dental	160
287	José Luis Lagrange 217 7o. piso 201	Consultorio Dental	160
<b>TOTAL</b>			<b>365</b>

## SECCION II POLANCO: COMERCIO

FOLIO NO.	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
007	Homero 1426	Galería de Arte	300
010		Lavada y engrasado de automóviles	1,380
054	Moliere 340-Edif. A-F	Papelería	50
081	Homero 1303-A	Salón de Belleza	100
094	Homero 1405	Compra-venta de ropa	40
114	Homero 1425-A	Venta de Muebles de Cocina	100
115	Platón 211	Compra-venta de ropa	100
118	Ejército Nacional 884	Compra-venta de ropa	30
128	Homero 1343	Salón de Belleza	60
137	Homero 1344	Venta de regalos	70
146	Homero 1406-A	Venta de equipo para baño sauna	30
162		Compra-venta de pinturas	100
177	Jaime Balmes 11-L-132	Salón de belleza	90
190	Homero 1329-B	Salón de belleza	40
195	Presidente Masarik 495	Salón de belleza	470
222	Homero 1434	Venta de marcos para cuadros	20
275	Homero 1429	Tienda de regalos	433
308		Zapatería	96
330	Moliere 342	Venta de teléfonos celulares	100
331	Moliere 342 P.A.	3 locales comerciales y bodegas	350
350	Ejército Nacional 898	Laboratorio fotográfico	50
355	Homero 1339	Estética y oficina	100
368	Homero 1544	Sala de belleza	50
394		Iglesia católica	130
396	Ejército Nacional 898-7	Revelado e impresión de fotografía	80
452	Bernard Shaw 44-A	Abarrotes salchichonería	30
460	Séneca 352 P.B.	Galería de arte	125
467	Homero 1526-3	Estética	130
468	Moliere 6-A	Estética	50
550	Presidente Masarik	Compra-venta de reparación de muebles para hogar	170
582	Moliere 310	Sala exhibición de colchones	180
583	Dickens 52-2	local comercial	130
584	Homero 1433-A	Compra-venta papelería y regalos	85

TOTAL

5,269

SECCION II POLANCO: OFICINAS

FOLIO NO.	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
023	Platón 1301 P.B.		
032	Horacio 1422	Oficinas	100
034	Sófocles 219, Horacio 1501	Oficinas	300
048	Séneca 116-14	Oficinas	300
062	Sófocles 212	Oficinas	250
078		Oficinas	465
107	Presidente Masarik 473	Oficinas	280
141	Homero 1406-B	Casa de bolsa	804
147	Sófocles 115	Agencia de viajes	100
166	Ejército Nacional 898-5	Oficinas	226
251	Ejército Nacional 830	Oficinas	80
297	Sófocles 145	Oficinas	1,850
314	Horacio 1553	Oficinas	224
336	Séneca 53	Oficinas	190
380	Séneca 137	Oficinas	558
402	Sócrates 140	Oficinas	245
406	Horacio 1545	Oficinas	200
431	Sófocles 224	Oficinas	280
451	Homero 1333	Oficinas	390
564	Solón 352	Oficinas	172
567	Sócrates 107	Oficinas	534
578	Séneca 55	Oficinas	348
609	Séneca 49	Oficinas	367.75
		TOTAL	8,563.75



**SECCION II POLANCO: RESTAURANTES (ALIMENTOS Y BEBIDAS)**

159	Campos Eliseos 403	Restaurante con venta de cerveza y vinos de mesa	40
206	Moliere 340-G	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	35
207	Moliere 340-G2	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	60
224	Séneca 37	Restaurante con venta de cerveza y vinos de mesa	160
295	Homero 1500	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	715
316	Moliere 56	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	200
369	Séneca	Restaurante con venta de cerveza y vinos de mesa	160
516	Moliere 340 Edif. B local A	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	116
517	Moliere 334-C	Restaurante-Cafetería	220
518	Ejército Nacional 816-I	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	180
610	Moliere 56	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	300
		<b>TOTAL</b>	<b>2,186</b>

**SECCION II POLANCO: CENTROS DE SALUD**

NO. FOLIO	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
126	Platón 122	Consultorio Dental	147
249	Séneca 429-1	Consultorio Médico	100
496		Consultorio Médico	100
		<b>TOTAL</b>	<b>347</b>

## SECCION III POLANCO: COMERCIOS

NO. FOLIO	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
001	Alejandro Dumas 78	Abarrotes con venta de bebidas alcohólicas	200
002 y 019	Lafontaine 95	Compra-venta de ropa en general	500
026	Virgilio 40 local G	Venta de ropa, tela y piel	30
033	Julio Verne 90 local D	Estudio fotográfico	30
040	Oscar Wilde 9 local H	Joyería y regalos	28
049	Presidente Masarik 360 local 6	Zapatería y venta de ropa	20
050	Oscar Wilde 29 local 2	Compra-venta de ropa en general y accesorios	40
051	Presidente Masarik 360 local 13	Venta de ropa en general	30
055	Presidente Masarik 353	Tienda de especialidades y muebles	300
058	Goldsmith 62	Venta de telas	385
059	Goldsmith 328	Academia de Idiomas	350
068		Papelería	50
070	Edgar Allan Poe 68	Venta de joyería y regalos	411
071	Emilio Castelar 121 local 71	Zapatería	200
082	Virgilio 40 local N	Joyería	28
083	Emilio Castelar 209 local E y F	Venta de ropa	39
085	Virgilio 9	Tienda de abarros	90
093	Presidente Masarik 360 local 5	Peluquería y venta de regalos	35
098	Calderón de la Barca 385 local 1	Venta de regalos	143
100	Homero 1118	Venta de objetos artísticos y representación	80
106	Emilio Castelar 209 local G	Antigüedades y venta en general	70
110	Horacio 935	Escuela de Gimnasia	520
117	Dickens 12	Pastelería y regalos	150
121	Virgilio 25	Sastrería	30
123	Oscar Wilde 12	Laboratorio fotográfico	50
143	Alejandro Dumas 81	Venta de artículos de decoración con oficinas	415
152	Oscar Wilde 96	Elaboración y venta de pasteles	50
164	Presidente Masarik 360 locales 30 y 33	Tienda de ropa	30
176	Oscar Wilde 9 local H	Venta de cuadros	45
181	Edgar Allan Poe 60	Jardín de niños	500
188	Musset 335 local C	Salón de belleza	80
199, 200, 289, 290 y 372	Anatole France 71	Nueve locales comerciales	450
205	Moliere 237 local F	Molino de café y abarros	60
212	Luis G. Urbina 84	Guardería y Jardín de Niños	500
216	Alejandro Dumas 359 local B	Taller de reparación	46

241 y 310	Anatole France 78	Papelería y Zapatería	35
250	Oscar Wilde 9 local F	Venta de frutas y legumbres	25
272	Homero 903	Sala de belleza y regalos	940
279	Oscar Wilde 9 local C	Zapatería y venta	35
285	Julio Verne 93	Elaboración y venta de pan	180
307	Goldsmith 103	Escuela primaria	500
309	Presidente Masarik 360 locales 19-9 y 5L	Zapatería	190
325	Edgar Allan Poe 19 P.B.	Comercio	110
341	Calderón de la Barca 72	Galería de arte	350
343	Julio Verne 90 locales E y F	Dulcería	55
344		Abarrotes, vinos y licores	38
345	Julio Verne 90 locales A y B	Abarrotes con venta de vinos y licores	120
346	Julio Verne 84 local A	Venta de regalos	100
347	Julio Verne 84 local F	Venta de ropa	60
353	Ejército Nacional 320 P.B.	Venta de persianas	54
377	Moliere 313	Estudio fotográfico	270
378	Oscar Wilde 29	Venta de dulces y artesanías	300
382	Virgilio 40 local D	Óptica	60
391	Emilio Castelar 212 local B	Tortería	25
407	Presidente Masarik 462	Venta de muebles con oficina	600
412	Anatole France 114	Galería	700
416 y 418	Edgar Allan Poe 64	Agencia de viajes	180
423	Julio Verne 112 locales C y D	Agencia de viajes y venta de ropa	50
426	Emilio Castelar 209	Cuatro locales comerciales	1,000
454	Oscar Wilde 9 local G	Zapatería	70
498	Virgilio 90 local H	Abarrotes	50
568		Comercio en Planta Baja	120
506		Supermercado	1,300
513		Venta de artículos para el hogar	120
529		Compra-venta de computadoras y máquinas de escribir	20
537		Ostionería	76
572		Salón de belleza	331
565		Venta de regalos y artesanías	35
586		Venta de galletas, pastas y chocolates	42
590		Tienda de abarrotes	78
		<b>TOTAL</b>	<b>14,204</b>

## SECCION III POLANCO: OFICINAS

NO. FOLIO	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
012	Luis G. Urbina 104	Oficinas	1,067
028	Horacio 1016	Oficinas	400
031	Julio Verne 42	Oficinas	600
084 y 095	Edgar Allan Poe 85	Oficinas	900
139	Calderón de la Barca 22	Oficinas	420
157	Emilio Castelar 236	Oficinas	388
169	Emilio Castelar 236	Oficinas	876
193	Goldsmith 116	Oficinas	500
201		Oficinas	426
237	Anatole France 121	Oficinas	560
276		Oficinas	665
306	Alejandro Dumas 42	Oficinas	500
333	Goldsmith 121	Oficinas	350
334		Oficinas	540
342	Anatole France 341	Oficinas	351
356	Horacio 1132 P.B.	Oficinas	100
373	Homero 909 P.B.	Oficinas	400
374		Oficinas	200
376		Oficinas	450
359		Oficinas	450
405	Anatole France 342	Oficinas	542
466	Campos Eliseos 325	Oficinas	1,426
477	Lafontaine 36	Oficinas	570
494	Moliere 43	Oficinas	445.11
512		Oficinas	690
543		Oficinas	212
562		Oficinas	938
563		Oficinas	461.60
556		Oficinas	280
592		Oficinas	700
593		Oficinas	450
614		Oficinas	382.60
615		Oficinas	190
616		Oficinas	2,500
		TOTAL	19,930.31

SECCION III POLANCO: RESTAURANTES (ALIMENTOS Y BEBIDAS)

FOLIO NO.	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
011	Presidente Masarik 360 / Julio Verne 12 local 10	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	380
035	Presidente Masarik 360 locales 27 y 28	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	150
065	Emilio Castelar 204 local G	Fonda	44
092	Anatole France 98	Restaurante Bar	450
138	Calderón de la Barca 97	Restaurante Bar	600
149	Julio Verne 104 local O	Pizzería con venta de cerveza	40
165	Presidente Masarik 360 local B	Restaurante con venta de cerveza y vinos de mesa	72
171	Emilio Castelar 185 local C	Pizzería con venta de cerveza	40
215	Alejandro Dumas 359 local A	Lonchería y venta de cerveza	80
248	Presidente Masarik 433	Restaurante Bar	544
299	Edgar Allan Poe 14	Restaurante con venta de cerveza y vinos de mesa	250
344	Julio Verne 104 local A	Fonda con venta de café y refrescos	38
425	Edgar Allan Poe 50	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	110
462	Moliere 237 locales A y G	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	269.29
588		Restaurante con venta de vinos y licores	388
		TOTAL	3,455.29

SECCION III POLANCO: CENTROS DE SALUD

FOLIO NO.	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
291	Horacio I 104	Consultorio Dental	50
381	Edgar Allan Poe 239	Consultorio Médico	50
457 y 430	Musset 344	Clinica	568
568		Consultorio Médico	120
		TOTAL	788

SECCION IV POLANCO: COMERCIO

FOLIO NO.	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
003	Alejandro Dumas 97-A		
005	Ejército Nacional esq. Eugenio Sue 590	Venta de artículos eléctricos	180
009		Farmacia	50
045	Alejandro Dumas 359	Librería	400
047	Campos Eliseos 218-2	Salón de belleza	45
053	Aristóteles 70	Salón de belleza	50
057	Alejandro Dumas 107	Pastería	96
068	Emilio Castelar 208	Venta de artículos de piel y calzado	300
069	Presidente Masarik 284	Paperería	50
074	Alejandro Dumas 71-C	Compra-venta de ropa	70
088	Julio Verne 89-3	Florería y artículos decorativos	250
124	Alejandro Dumas 85-B	Venta de artículos de piel	50
127	Julio Verne 84-B	Venta de ropa	60
153	Newtón 14	Venta de dulces	45
155	Alejandro Dumas 359-E	Venta de marcos	60
161	Eugenio Sue 50	Tienda de abarrotes	47
179	Galileo 31-C	Compra-venta de artículos decorativos	430
183	Alejandro Dumas 83	Taquería con venta de cerveza con alimentos	50
184	Alejandro Dumas 92	Venta de ropa	435
214	Galileo 11	Optica	20
215	Campos Eliseos 215	Venta de lámparas y regalos	100
223		Boutique con venta de ropa	114
232		Boutique	114
265	Emilio Castelar 212-2	Venta de artículos de importación	80
293	Alejandro Dumas 359-D	Venta de abarotes con vinos y licores	80
305	Presidente Masarik 317 P.B.	Tres locales comerciales	222
311		Salón de belleza	225
324		Venta de abarrotes, vinos y licores	320
339	Eugenio Sue 106	Academia de Idiomas	300
349	Luis G. Urbina 4-2	Venta de discos y regalos	100
476	Temístocles 246-1	Dulcería venta de juguetes	16
485	Temístocles 246	Venta de ropa de bebe	15
498	Galileo 31-B	Venta de helados	23
499		Salchichonería	50
500	Alejandro Dumas 97-B	Venta de ropa	160
500	Horacio No. 60 y P.B.	Venta de ropa	150
530	Emilio Castelar 34	Comercio	200

536	Homero 812	Muebleria	400
551	Presidente Masarik 310	Venta de ropa	315
262	Campos Eliseos 204-4	Zapateria	24
TOTAL			5,696

#### SECCION IV POLANCO: OFICINAS

NO. FOLIO	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
015	Temístocles 229	Oficinas	400
017	Tennyson 241	Oficinas	326
020		Oficinas	654.67
021	Galileo 211	Oficinas	200
029	Horacio 726	Oficinas	500
066	Alejandro Dumas 335	Oficinas	345
073	Eugenio Sue 55	Oficinas	690
087	Eugenio Sue 126	Oficinas	189
097	Homero 810	Oficinas	280
198	Eugenio Sue 94 P.B.	Oficinas de Banco	120
214	Galileo 11 P.A.	Oficinas	100
233	Temístocles 78	Oficinas	760
242	Aristóteles 132	Oficinas	257
243	Temístocles 33	Oficinas	405
266	Alejandro Dumas 343	Oficinas	400
269	Galileo 17	Oficinas	494
293	Presidente Masarik 317 P.A.	Oficinas	222
294	Temístocles 61	Oficinas	465
313	Aristóteles 157	Oficinas	315
326	Eugenio Sue	Oficinas	180
327	Aristóteles 311 y 321	Oficinas	1,540
367	Alejandro Dumas 245	Oficinas	400
370	Alejandro Dumas 233	Oficinas	100
390	Temístocles 340	Oficinas	2,312
455	Luis G. Urbina No. 4	Oficinas	748
494 y 445		Oficinas	11
501	Arquimides 26	Oficinas	240

508	Temístocles 246-4	Oficinas	375
510	Galileo 100	Oficinas	450
511	Alejandro Dumas 241	Oficinas	400
530	Emilio Castelar 34	Oficinas	600
553	Homero 716	Oficinas	435
569	Arquímedes 172 P.A.	Oficinas	350
575	Eugenio Sue 62	Oficinas	450
576	Eugenio Sue 58	Oficinas	450
607		Oficinas	300
		<b>TOTAL</b>	<b>16,463.67</b>

SECCION IV POLANCO: RESTAURANTES (ALIMENTOS Y BEBIDAS)

FOLIO NO.	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
005	Ejército Nacional esq. Eugenio Sue 590	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	154
211	Ejército Nacional 526-B	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	65
231	Alejandro Dumas 10	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	450
278	Alejandro Dumas 359	Restaurante con venta de cerveza	60
268	Alejandro Dumas 24	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	900
304		Restaurante con venta de vinos y licores	280
422	Tennyson 102	Restaurante	208
480	Galileo 31-4	Venta de tortas	23
481	Newtón 7	Restaurante con venta de cerveza en alimentos	362
486	Emilio Castelar 107 A y B	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	280
504	Emilio Castelar 14-B, F y D	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	140
519		Venta de tortas y licuados	15
520		Lonchería	20
521		Fonda, taquería	20
		<b>TOTAL</b>	<b>2,977</b>



SECCION IV POLANCO: CENTROS DE SALUD

FOLIO NO.	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
036	Ejército Nacional 552	Consultorio optometrista	90
182	Aristóteles 240 P.B.	Consultorio audiológico	140
226	Eugenio Sue 354	Clínica médica	650
242	Aristóteles 132	Consultorios médicos	257
360	Aristóteles 217-A	Laboratorio Dental	60
483	Temístocles 210	Hospital	1,174
577	Tennyson 233 P.B.	Clínica laboratorio	250
		<b>TOTAL</b>	<b>2,621</b>

SECCION V POLANCO: COMERCIO

FOLIO NO.	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
013	Horacio 522	Estudio y laboratorio fotográfico	95
030 y 061	Presidente Mazarik 114	Compra-venta de ropa	372
037	Petrarca 150-A	Venta de regalos	30
038	Hegel 237-1	Relojería o taller de servicios	40
039	Horacio 513	Estudio fotográfico y zapatería	180
041	Newton 76-B	Peluquería	25
042	Newton 76-A	Confección de cortinas	45
044	Petrarca 150-C	Salón de belleza	30
076	Presidente Masarik 110	Mueblería y oficinas	600
077	Horacio 202 y 206 B	Zapatería	240
086	Mariano Escobedo 479-4	Zapatería	40
089	Horacio 503	Tienda de autoservicio	700
090	Homero 310	Tienda de autoservicio	1,500
096	Petrarca 258	Compra-venta de ropa	100
099	Euler 145,146 y 147	Compra-venta de ropa	58
101	Presidente Masarik 83	Salón de belleza	40
102	Homero 502	Papelería y regalos	100
103	Schiller 256	Papelería	108
104	Horacio 147	Tienda de autoservicio	800
105	Euler 152-F	Venta de ropa	65
119	Lope de Vega 254-C	Zapatería	40
125	Lope de Vega 406	Venta de telas y estambres	55
150	Newton 156	Tienda de decoración y venta de muebles	270
156-160	Arquímedes 119	Tienda de abarrotes con venta de vinos y cerveza	130
191	Horacio 327-C	Centro de fotocopiado	25
192	Euler 145	Venta de ropa	50
194	Emersón 250-A	Venta de ropa y artículos de importación	60
209	Newton 133-D	Ferretería	70
228	Hegel 215	Salón de belleza con venta de artículos de belleza	400
256	Horacio 518-B	Venta de pasteles	25
257-258	Horacio 308 A y B	Venta de alfombras y artículos de decoración	224
277	Newton	Cuatro accesorias comerciales	900
292	Lamartine 201 P.B.	Zapatería y artículos en general	300
305	Lamartine 205	Salón de belleza	225
311	Arquímedes 45	Venta de abarrotes con venta de vinos y licores	320

317	Schiller 234	Salón de belleza	48
329	Homero 404-A	Comercio y oficinas	90
339		Venta de discos	100
395	Lord Byron 53	Venta de alfombras	48
399	Arquímedes 161	Salón de belleza	40
427	Suderman 329	Academia de belleza y clínica de belleza	600
428	Lope de Vega 249-A	Venta de cocinas en general	258
458	Petrarca 307-1	Farmacia	57.50
469	Schiller 251	Peluquería	60
482	Schiller 152-C	Salón de belleza	30
487	Schiller 312	Taller mecánico con venta de accesorios	273
490	Campos Elíseos 176	Boutique con venta de ropa	40
492	Homero 544 de la A a la O	Galería y 3 locales comerciales	608
493	Newtón 292	Pastelería	25
497	Schiller 330-A, B, C y D	Estética y papelería	240
505	Suderman 248	Venta de cuadros	400
509	Lamartine 248	Tintorería	110
525	Horacio 542-B	Sastrería	60
544	Presidente Masarik 60	Taller servicio	2,000
555	Toreuato Tasso 325	Comercio	90
596	Toreuato Tasso 309	Compra-venta de muebles y artículos para el hogar	1,645.95
597	Toreuato Tasso 325	Venta de joyería	90
598	Horacio 124-B	Copiado xerográfico	98.85
601	Euler 152	Compra-venta de marcos	50
602	Lamartine 248	Tintorería, lavandería y planchado	168
605	Lamartine 201	Zapatería	100

TOTAL

15,592.30

## SECCION V POLANCO: OFICINAS

FOLIO NO.	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
072	Presidente Masarik 76	Oficinas	36
174	Taine 709	Oficinas	320
244	Presidente Masarik 139	Oficinas	160
280	Lamarline 141	Oficinas	450
298	Horacio 544 P.B.	Oficinas	80
327-186	Petrarca 336 de la A a la H	Oficinas	600
340-341	Emerson 251 P.B. 101 y 102	Oficinas	460
398	Lamarline 328-602	Oficinas	50
413	Arquimides 5	Oficinas	670
414	Presidente Masarik 134, 402, 403 y 404	Oficinas	405
415	Enrique Wallon 428	Oficinas	160
417	Presidente Masarik 25-401	Oficinas	350
419	Suderman 159 P.B.	Banco del Atlántico	200
429	Rincón del Bosque 55	Oficinas	90
432	Suderman 321	Oficinas	300
453		Embajada	500
456	Lope de Vega 409	Oficinas y bodega	700
457	Petrarca 307-2	Agencia de viajes	45
461-495	Hegel 512	Embajada de Pakistán	479
463	Tres Picos 99 P.B.	Oficinas	119
464	Lope de Vega 152	Oficinas	178.24
465	Rincón del Bosque 37-A	Oficinas	290
471	Suderman 242	Oficinas	265.72
484	Suderman 246	Oficinas	400
492	Homero 544 de la A a la O	Galería 3 locales	622
503	Arquimides 11	Oficinas	20
527	Suderman 239	Oficinas	210
528	Hegel 713	Oficinas	535
531	Taine 216 P.B. y P.A.	Oficinas	257
538	Mariano Escobedo 353 A 1402	Oficinas	242
539	Homero 206	Oficinas	2,202.59
540	Schiller 418	Oficinas	750
542	Emersón	Oficinas	715
546	Newtón 285	Oficinas	250

547	Campos Elíseos 92-1	Oficinas	49
612	Lamartine 129	Oficinas	447
		<b>TOTAL</b>	<b>13,607.55</b>

SECCION V POLANCO: RESTAURANTES (ALIMENTOS Y BEBIDAS)

FOLIO NO.	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
060	Suderman 225-A	Fonda sin venta de cerveza	15
067	Horacio 227	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	45
144	Horacio 534	Restaurante con venta de cerveza	90
145	Lamartine 252-B	Pizzeria	80
170	Homero 424	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	250
304	Arquimides 85	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	280
321	Horacio 203	Restaurante con venta de cerveza	230
322	Presidente Masarik 111 P.B.	Restaurante Bar	700
323	Presidente Masarik 29	Restaurante con venta de vinos de mesa	600
348	Arquimides 129	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	200
363	Lope de Vega 334 y 338 P.B.	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	288
400	Presidente Masarik 49-A	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	550
472	Newtón 256-B	Lonchería	85
478	Newtón 130 locales E y F	Taquería	180
479	Newtón 130-G	Venta de frutas y jugos	35
507	Arquimides 19-A BIS	Venta de comida elaborada	90
514	Petrarca 254	Cafetería	210
532		Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	276
541	Arquimides 19-A	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas	104
561	Hegel 307 F y G	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	104
566	Euler 152 N y O	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	150
606	Lope de Vega 226	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas	120
		<b>TOTAL</b>	<b>4,682</b>

SECCION V POLANCO: CENTROS DE SALUD

FOLIO NO.	UBICACION	USO DEL SUELO	M2.
247	Petrarca 332-1	Consultorio Médico	158
515-178	Torcato Tasso 335	Edificio de consultorios	1,499
599	Homero 406	Consultorio veterinario	60
573	Rincón del Bosque 10	Oficinas y Consultorio Médico	680
		TOTAL	2,397

**COMPILADO GENERAL DE USOS DEL SUELO REGULARIZADOS A TRAVES DEL  
PROGRAMA ZEDEC POLANCO**

**COMPILADO GENERAL DE USOS DEL SUELO REGULARIZADOS A TRAVES DEL PROGRAMA ZEDEC POLANCO**

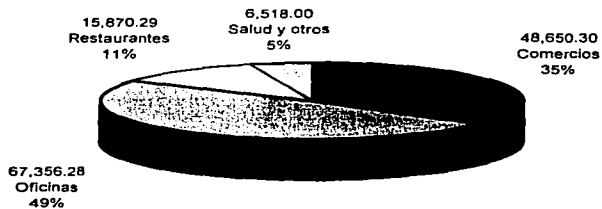
USO DEL SUELO	SECCION DE POLANCO	METROS CUADRADOS REGULARIZADOS	NO. ASUNTOS
COMERCIOS	I	7,889.00	38
	II	5,269.00	33
	III	14,204.00	74
	IV	5,696.06	39
	V	15,592.30	61
TOTAL		48,650.30	245
OFICINAS	I	8,791.00	23
	II	8,563.75	23
	III	19,930.31	34
	IV	16,463.67	37
	V	13,607.55	39
TOTAL		67,356.28	156
RESTAURANTES	I	2,570.00	5
	II	2,186.00	11
	III	3,455.29	15
	IV	2,977.00	14
	V	4,682.00	22
TOTAL		15,870.29	67
SECTOR SALUD Y OTROS	I	365.00	3
	II	347.00	3
	III	788.00	4
	IV	2,621.00	7
	V	2,397.00	5
TOTAL		6,518.00	22
TOTALES		137,494.87	490



**GRAFICAS DE USOS DEL SUELO REGULARIZADOS EN LA ZEDEC POLANCO CON  
DATOS GENERALES Y POR SECCION**

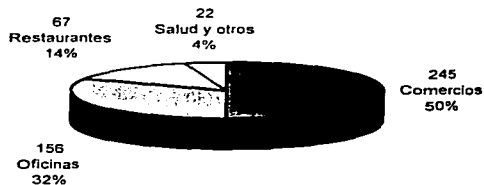
	M2	M2 (%)
Comercios	48,650.30	35%
Oficinas	67,356.28	49%
Restaurantes	15,870.29	11%
Salud y otros	6,518.00	5%
<b>TOTAL</b>	<b>138,394.87</b>	<b>100%</b>

**METROS CUADRADOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO**



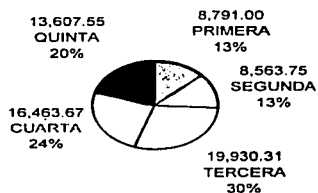
	ASUNTOS	ASUNTOS (%)
Comercios	245	50%
Oficinas	156	32%
Restaurantes	67	14%
Salud y otros	22	4%
<b>TOTAL</b>	<b>490</b>	<b>100%</b>

**ASUNTOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO**



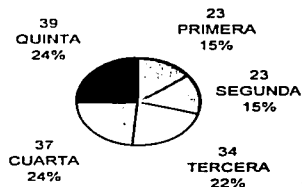
SECCIÓN	M2	M2 (%)
PRIMERA	8,791.00	13%
SEGUNDA	8,563.75	13%
TERCERA	19,930.31	30%
CUARTA	16,463.67	24%
QUINTA	13,607.55	20%
<b>TOTAL</b>	<b>67,356.28</b>	<b>100%</b>

**METROS CUADRADOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO-OFCINAS**



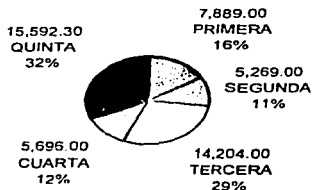
SECCIÓN	ASUNTOS	ASUNTOS (%)
PRIMERA	23	15%
SEGUNDA	23	15%
TERCERA	34	22%
CUARTA	37	24%
QUINTA	39	25%
<b>TOTAL</b>	<b>156</b>	<b>100%</b>

**ASUNTOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO-OFCINAS**



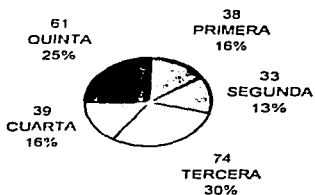
SECCIÓN	M2	M2 (%)
PRIMERA	7,889.00	16%
SEGUNDA	5,269.00	11%
TERCERA	14,204.00	29%
CUARTA	5,696.00	12%
QUINTA	15,592.30	32%
<b>TOTAL</b>	<b>48,650.30</b>	<b>100%</b>

**METROS CUADRADOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO-COMERCIOS**



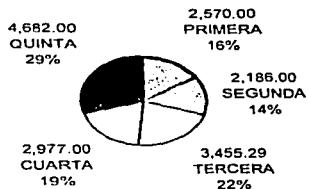
SECCIÓN	ASUNTOS	ASUNTOS (%)
PRIMERA	38	16%
SEGUNDA	33	13%
TERCERA	74	30%
CUARTA	39	16%
QUINTA	61	25%
<b>TOTAL</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

**ASUNTOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO-COMERCIOS**



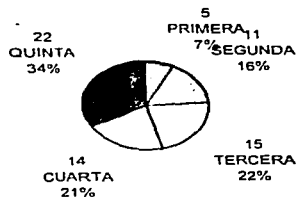
SECCIÓN	M2	M2 (%)
PRIMERA	2,570.00	16%
SEGUNDA	2,186.00	14%
TERCERA	3,455.29	22%
CUARTA	2,977.00	19%
QUINTA	4,682.00	30%
<b>TOTAL</b>	<b>15,870.29</b>	<b>100%</b>

**METROS CUADRADOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO-RESTAURANTES**



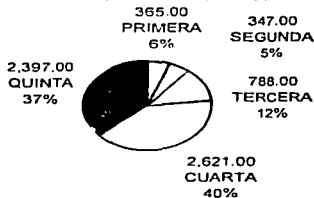
SECCION	ASUNTOS	ASUNTOS (%)
PRIMERA	5	7%
SEGUNDA	11	16%
TERCERA	15	22%
CUARTA	14	21%
QUINTA	22	33%
<b>TOTAL</b>	<b>67</b>	<b>100%</b>

**ASUNTOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO-RESTAURANTES**



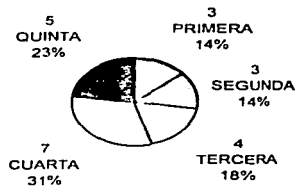
SECCIÓN	M2	M2 (%)
PRIMERA	365.00	6%
SEGUNDA	347.00	5%
TERCERA	788.00	12%
CUARTA	2,621.00	40%
QUINTA	2,397.00	37%
<b>TOTAL</b>	<b>6,518.00</b>	<b>100%</b>

**METROS CUADRADOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO-SALUD Y OTROS**



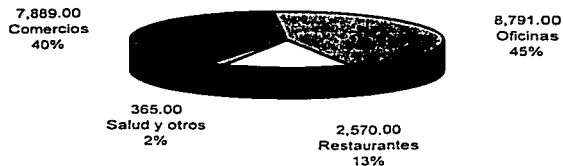
SECCIÓN	ASUNTOS	ASUNTOS (%)
PRIMERA	3	14%
SEGUNDA	3	14%
TERCERA	4	18%
CUARTA	7	32%
QUINTA	5	23%
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>

**ASUNTOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO-SALUD Y OTROS**



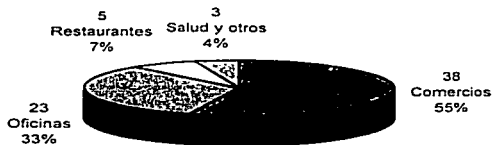
	M2	M2 (%)
Comercios	7,889.00	40%
Oficinas	8,791.00	45%
Restaurantes	2,570.00	13%
Salud y otros	365.00	2%
<b>TOTAL</b>	<b>19,615.00</b>	<b>100%</b>

**METROS CUADRADOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO PRIMERA SECCIÓN**



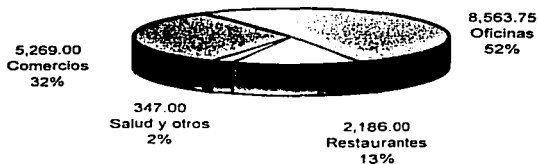
	ASUNTOS	ASUNTOS (%)
Comercios	38	55%
Oficinas	23	33%
Restaurantes	5	7%
Salud y otros	3	4%
<b>TOTAL</b>	<b>69</b>	<b>100%</b>

**ASUNTOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO PRIMERA SECCIÓN**



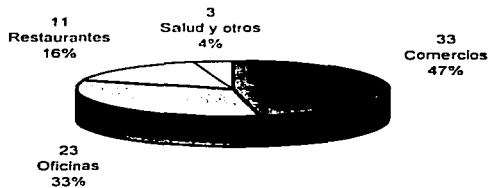
	M2	M2 (%)
Comercios	5,269.00	32%
Oficinas	8,563.75	52%
Restaurantes	2,186.00	13%
Salud y otros	347.00	2%
<b>TOTAL</b>	<b>16,365.75</b>	<b>100%</b>

**METROS CUADRADOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO SEGUNDA SECCIÓN**



	ASUNTOS	ASUNTOS (%)
Comercios	33	47%
Oficinas	23	33%
Restaurantes	11	16%
Salud y otros	3	4%
<b>TOTAL</b>	<b>70</b>	<b>100%</b>

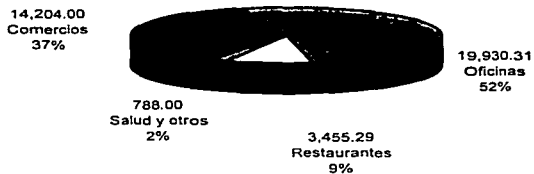
**ASUNTOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO SEGUNDA SECCIÓN**





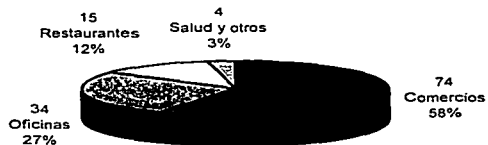
	M2	M2 (%)
Comercios	14,204.00	37%
Oficinas	19,930.31	52%
Restaurantes	3,455.29	9%
Salud y otros	788.00	2%
<b>TOTAL</b>	<b>38,377.60</b>	<b>100%</b>

**METROS CUADRADOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO TERCERA SECCIÓN**



	ASUNTOS	ASUNTOS (%)
Comercios	74	58%
Oficinas	34	27%
Restaurantes	15	12%
Salud y otros	4	3%
<b>TOTAL</b>	<b>127</b>	<b>100%</b>

**ASUNTOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO TERCERA SECCIÓN**



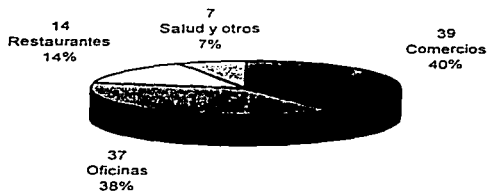
	M2	M2 (%)
Comercios	5,696.00	21%
Oficinas	16,463.67	59%
Restaurantes	2,977.00	11%
Salud y otros	2,621.00	9%
<b>TOTAL</b>	<b>27,757.67</b>	<b>100%</b>

**METROS CUADRADOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO CUARTA SECCIÓN**



	ASUNTOS	ASUNTOS (%)
Comercios	39	40%
Oficinas	37	38%
Restaurantes	14	14%
Salud y otros	7	7%
<b>TOTAL</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

**ASUNTOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO CUARTA SECCIÓN**



	M2	M2 (%)
Comercios	15,592.30	43%
Oficinas	13,607.55	38%
Restaurantes	4,682.00	13%
Salud y otros	2,397.00	7%
<b>TOTAL</b>	<b>36,278.85</b>	<b>100%</b>

**METROS CUADRADOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO QUINTA SECCIÓN**

15,592.30  
Comercios  
43%



13,607.55  
Oficinas  
38%

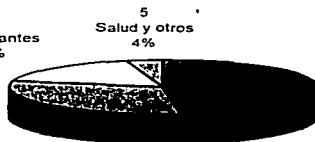
2,397.00  
Salud y otros  
7%

4,682.00  
Restaurantes  
13%

	ASUNTOS	ASUNTOS (%)
Comercios	61	48%
Oficinas	39	31%
Restaurantes	22	17%
Salud y otros	5	4%
<b>TOTAL</b>	<b>127</b>	<b>100%</b>

**ASUNTOS REGULARIZADOS DE USO DEL SUELO  
ZEDEC-POLANCO QUINTA SECCIÓN**

22  
Restaurantes  
17%



61  
Comercios  
48%

39  
Oficinas  
31%

5  
Salud y otros  
4%

**INVITACION OFICIAL AL EVENTO DE ENTREGA DE REGULARIZACIONES DE LA  
ZEDEC POLANCO**



DEPENDENCIA DELEGACION MIGUEL HIDALGO  
 SUBDELEGACION DE OBRAS Y SERVICIOS  
 SUBDIR. DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION  
 SECCION USO DE SUELO Y ANUNCIOS  
 MESA \_\_\_\_\_  
 NUMERO DE OFICIO \_\_\_\_\_  
 EXPEDIENTE \_\_\_\_\_

DEPARTAMENTO  
 DEL  
 DISTRITO FEDERAL

ASUNTO: SECCION : v  
 NO. FOLIO : 484

C. DIMEP MEXICO, S.A. DE C.V.  
 SUDERMAN No. 246  
 COLONIA POLANCO

México, D. F. a 14 de junio de 1993

P R E S E N T E

A FIN DE ENTREGAR LOS DOCUMENTOS QUE AMPARAN LA REGULARIZACION INTEGRAL DE SU ESTABLECIMIENTO, ME PERMITO INVITARLO AL DESAYUNO DE TRABAJO QUE CON ASISTENCIA DEL C. JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, LIC. MANUEL CAMACHO SOLIS, SE LLEVARA A CABO EL DIA 24 DE JUNIO A LAS 9:00 HORAS EN LA HACIENDA DE LOS MORALES, SALON "LA TROJE", SITO EN VAZQUEZ DE MELLA No. 525 COL. CHAPULTÉPEC MORALES POLANCO.

DENTRO DE LOS TRABAJOS DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO POLANCO (ZEDEC), PARTICULAR IMPORTANCIA HA TENIDO EL PROCESO DE REGULARIZACION DE USOS TOLERADOS QUE SE REALIZO CON LA PARTICIPACION DE LA H. JUNTA DE VECINOS, LA CONTRALORIA GENERAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, LA CONTRALORIA INTERNA DE LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO, LA COORDINACION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL Y LA PROPIA DELEGACION MIGUEL HIDALGO.

CON OBJETO DE QUE LA ENTREGA DE SU DOCUMENTACION PUEDA SER SIMULTANEA Y EXPEDITA MUCHO LE AGRADECERE QUE TOME DEBIDA NOTA DE LOS DATOS DE SECCION Y NUMERO DE FOLIO QUE APARECEN EN LA PARTE SUPERIOR DE ESTA INVITACION, YA QUE TENDRA USTED UN LUGAR EXPRESAMENTE ASIGNADO QUE PERMITIRA SE REALICE CON AGILIDAD LA ENTREGA.

AGRADECIENDO DE ANTEMANO SU PRESENCIA MUCHO ESTIMARE NOS CONFIRME SU ASISTENCIA A LOS TELEFONOS: 516-82-12 -- 277-29-07, 277-49-82 Y 515-84-02.

A T E N T A M E N T E  
 C. DELEGADA POLITICA DEL DEPARTAMENTO  
 DEL DISTRITO FEDERAL EN MIGUEL HIDALGO.

LIC. MARGARITA GONZALEZ GAMIO.

DIMEP MEXICO, S. A. DE C. V.

HUMBERTO RODRIGUEZ YMAZ  
 A P O D E R A D O

**DOCUMENTO OFICIAL DE REGULARIZACION DE LA ZEDEC POLANCO**

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL  
DELEGACION MIGUEL HIDALGO

RZP/ 456 /92.

ASUNTO: SE CONCEDE LA REGULARIZACION DEL  
USO DEL SUELO PARA EL PREDIO QUE  
SE INDICA.

MIGUEL HIDALGO, D.F. 28 DE JULIO DE 1992.



C. EMPORIO DOLCE VITA, S. A. DE C.V.  
LOPE DE VEGA No. 409  
COLONIA POLANCO

P R E S E N T E .

EN ATENCIÓN A SU SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN DEL USO PARA EL PREDIO  
UBICADO EN LOPE DE VEGA No. 409 ----- EN EL QUE ACTUALMEN  
TE FUNCIONA EL GIRO DE OFICINAS PRIVADAS Y BODEGA ----- Y CONSI  
DERANDO:

PRIMERO.- QUE CON FECHA 15 DE ENERO DE 1992, SE PUBLICÓ EN EL DIA-  
RIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, EL ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA -  
NORMATIVIDAD PARA EL MEJORAMIENTO Y RESCATE DE LA ZONA ESPECIAL DE-  
DESARROLLO CONTROLADO POLANCO.

SEGUNDO.- QUE USTED PRESENTÓ SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN EN LOS TÉR  
MINOS DEL ARTÍCULO CUARTO DEL ACUERDO EN CITA, PARA EL INMUEBLE UBI  
CADO EN LOPE DE VEGA No. 409 ----- CON UNA SUPERFICIE DE  
700.00 M2.

TERCERO.- QUE A LA SOLICITUD MENCIONADA EN EL CONSIDERANDO QUE ANTECE  
DE, ACOMPAÑÓ LOS SIGUIENTES ELEMENTOS PROBATORIOS: ALTA DE HACIENDA DE FECHA  
1° DE ENERO DE 1986, PAGOS DE IMPUESTOS DE 1987 A 1989.





REGULARIZACION EN EL ENTENDIDO DE QUE ESTA AUTORIZACION NO AMPARA NI REGULARIZA MODIFICACIONES O AMPLIACIONES DE CONSTRUCCION O --- CAMBIO DE USO QUE SE PRETENDA CON FECHA POSTERIOR A LA SOLICITUD- QUE SE SUBSTANCIA.

2.- COMO CONSECUENCIA DEL RESOLUTIVO QUE ANTECEDE LA PRESENTE AUTORIZA EL USO DEL SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCION Y (LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO O DECLARACION DE APERTURA) PARA EL GIRO DE OFICINAS PRIVADAS Y BODEGA ----- DEBIENDO EL BENEFICIADO CUMPLIR CON LOS REGLAMENTOS QUE LE SON APLICABLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE QUE SE TRATA.

A T E N T A M E N T E  
SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION

LA DELEGADA DEL DEPARTAMENTO  
DEL DISTRITO FEDERAL  
EN MIGUEL HIDALGO

EL COORDINADOR GENERAL DE  
REORDENACION URBANA Y  
PROTECCION ECOLOGICA.

**EDF**

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO Y PAVIMENTACION DE LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL DE POLANCO

REPRESENTANTE DE LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

PRIMERA FASE DE REGULARIZACION

SEDEC-POLANCO

LIC. MARGARITA GONZALEZ GAMTO

ABG. JORGE GAMBOA DE BUEN

REPRESENTANTE DE LA CONTRALORIA  
GENERAL DEL DEPARTAMENTO DEL  
DISTRITO FEDERAL  
EL SUBCONTRALOR DE CONTROL

PRESIDENTE DE LA H. JUNTA  
DE VECINOS

*Hau*  
LIC. JULIAN A. OLIVAS UGALDE

*Olga Pliego de Gonzalez*  
C. OLGA PLIEGO DE GONZALEZ

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO Y RESCATE DE LA ZEDEC POLANCO  
DELEGACION MIGUEL HIDALGO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL  
DE LA FEDERACION EL 15 DE ENERO DE 1992.

FECHA: \_\_\_\_\_

SECCION V \_\_\_\_\_

FOLIO 456 \_\_\_\_\_

LOPE DE VEGA 409 POLANCO  
CALLE No. LOCAL COLONIA

USO QUE SE REGULARIZA: OFICINAS Y BODEGA

SUPERFICIE 700 M2.

SOLICITANTE: EMPORIO DOLCE VITA, S.A. DE C.V.

EN BASE A LA DOCUMENTACION ANEXADA AL FOLIO EN COMENTO Y A LA INSPECCION REALIZ

TA COMISION DICTAMINA: Que procede en regularización solamente  
para Bodega y oficinas propias de la Bodega, así mismo  
que cumpla con el compromiso establecido en la compra-  
rescencia de fecha 12 de Abril de 1992, ante la Subdirección  
de Licencias y Reglamentos, misma que se pagara a la pre-  
te dicha.

DELEGACION MIGUEL HIDALGO  
OBRAS Y SERVICIOS

CONTRALORIA DEL DEPARTAMENTO DEL  
DISTRITO FEDERAL.

COORDINACION GENERAL DE REORDENACION  
URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA

DELEGACION MIGUEL HIDALGO

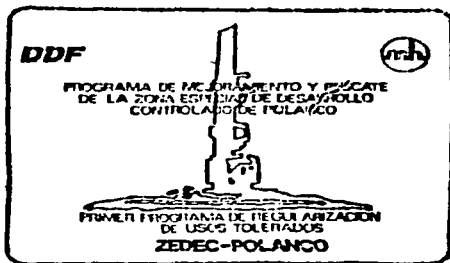
SECRETARIA DE GOBIERNO

CONTRALORIA INTERNA

H. JUNTA DE VECINOS

**LOGOTIPO O SELLO OFICIAL DE LA ZEDEC POLANCO**

LOGOTIPO "ZEDEC POLANCO"



## NOTAS PERIODISTICAS

## El Desarrollo de la Ciudad se Hará Tomando en Cuenta a Todos: Camacho

MANUEL MAGASA

**Los vecinos de la ciudad de México participarán en las decisiones de uso del suelo; en esta forma el desarrollo de la capital se hará tomando en cuenta las razones de todos; de los inversionistas, de quienes**

ahí habitan y de todos los sectores, participará el regente Manuel Camacho Solís.

Así definió las funciones de los consejos delegacionales que surtirán de la futura política, al concluir un varón de la colonia Polanco, donde esta mañana entregó reconocimientos a los propietarios de esa zona residencial.

Camacho Solís, entrevistado al final del acto, dijo que en lo que se refiere al antiproyecto de reforma política está dicho o fundamental. Rebosante de optimismo, aseguró que todo marcha bien.

En cuanto a las lluvias, dijo que las autoridades capitalinas están al pendiente y que cuando haya una información importante, la dará a conocer.

Ante vecinos de la colonia Polanco, y al solicitarle la participación popular en las decisiones sobre uso del suelo, aseguró que ese concurso se ha dado con saldo positivo, de tal manera que esa experiencia a mí me parece puede ser llevada al desarrollo, de los consejos ciudadanos que creará la reforma política del DF.

En este momento proponíamos que a través de los consejos ciudadanos se va a resolver este tipo de problemas en la ciudad, aunque estuviéramos haciendo una promesa que no tuviera consenso, pero si la ciudad va a desarrollar sus

decisiones institucionales a partir de prácticas que ya están funcionando, entonces tenemos más confianza en que todos estos cambios serán útiles porque van a consolidar prácticas que han dado buenos resultados", especificó el regente.

"Yo invito —continuó— a ustedes a que en los próximos meses, en lo que podría ser la preparación del estatuto y en su momento las leyes correspondientes, puedan tener una participación para que aseguremos que en efecto los vecinos de la ciudad participen en las decisiones de uso del suelo".

Dijo en seguida que "lo que estamos viendo es que no hay una sola razón en esta ciudad. Tenemos que hacer compatibles las razones de todos; las de las corporaciones de alto nivel, los de la gente que no tiene estas ventajas y que es parte de la capital".

Definió que también hay que tomar en cuenta las razones de quienes habitan los hogares, de todos los sectores de la sociedad, para hacer vivible y armonioso esta ciudad y para volvernos a sentir todos orgullosos del lugar al que pertenecemos.

Sobre la reforma política, Camacho Solís ratificó lo que ya ha afirmado y dijo que lo importante es que se avanza y se está en el camino correcto.

El acto al que asistió el regente reunió a un selecto grupo de comerciantes de Polanco en conocido restau-

rante ubicado en una zona residencial.

La reunión se en torno a un programa integral de regularización de Zona Comercial de Polanco.

Se informó que, precisamente, fueron regularizados 500 comercios, entre restaurantes, bufetes jurídicos, consultorios médicos, boutiques, agencias de viajes y hoteles. Se dijo también que "la regularización incluye desde pequeños restaurantes hasta pequeñas tiendas, desde tiendas especializadas hasta tiendas de abarrotes".

En cuanto al proyecto de zona de desarrollo controlado en Polanco, se dijo que empezó el 13 de marzo de 1993 y los resultados son positivos.

Camacho Solís abundó en la entrevista con los reporteros, sobre la reforma política, señalando que todo se ha cuidado muy bien y, por tanto, "todo saldrá muy bien y ustedes lo van a ver".

Sobre la preocupación de los capitalinos por las lluvias y el derrumbe de una vivienda, Camacho Solís dijo: "Mire, vamos a estar haciendo una presentación metódica y sistemática de la información, sobre todo lo que tiene que ver con las lluvias. Yo les ofrezco que cada vez que haya un problema mayor en toda la situación de acumulación de aguas en la ciudad, ustedes tendrán la información".



EL REGENTE Manuel Camacho Solís encabezó la reunión para localizar los usos comerciales que han aparecido en Polanco. (Foto de Alejandro Montano)

## Camacho Reforma, incluso sin unanimidad:

• Afirma el regente que su responsabilidad es sacarla adelante • Estamos planteando una democracia muy avanzada, precisa • El jefe del DDF anticipa que todo mundo reconocerá que se trata de un avance muy importante

Por Victor Méndez Marta

Nuestra responsabilidad es sacar adelante la Reforma Política del Distrito Federal, incluso sin unanimidad, afirmó el jefe del Departamento del Distrito Federal, Manuel Camacho Solís, quien agregó que se planteó un dilema: "o tenemos unanimidad, y en esa circunstancia avanzaba la reforma, o con altos niveles de consenso la echamos para adelante".

Interrogado respecto a si el proyecto establece una democracia restringida para los habitantes de la ciudad, el responsable del gobierno metropolitano se preguntó ¿o hay democracia? ¿o no hay democracia? Y la democracia que estamos planteando es una muy avanzada.

Informó que todas las democracias tienen sus propias reglas e instituciones, y aclaró que en la ciudad de México se trata de construir las mejores. "Creo que es un debate serio y una discusión profunda y honesta. Todo mundo reconocerá que se trata de un avance muy importante", resaltó.

Asimismo, Camacho Solís indicó que los partidos políticos, con excepción del Revolucionario Institucional, reconocieron que la propuesta no era todo lo que ellos querían o pretendían, empero reconocieron que hay avance.

El regente resultó que eso es la política democrática: no aceptar todo, pero moverse en la dirección que permita la convivencia de todas las fuerzas políticas en busca de los consensos democráticos.

Entrevistado luego de entregar 500 documentos del "Programa Integral de Regularización de Giros en Polanco", Camacho Solís subrayó que las fuerzas políticas tienen que responder por los intereses de los ciudadanos y de la gente de la ciudad.

Luego de asegurar que se avanzó en consenso en los trabajos de la reforma, el regente manifestó que la responsabilidad de los partidos políticos con la población

defensa se puso de manifiesto al pasar de posiciones excluyentes a otras que permitieron sacar adelante el proyecto de reforma.

Externó que el proyecto es un reflejo de democracia avanzada, que permite la convivencia de todas las fuerzas políticas e ideológicas y responde a los intereses de los ciudadanos de una urbe tan compleja como la nuestra.

Expresó que la finalidad de las autoridades de las instituciones políticas y la sociedad en general, debe ser la consolidación del proyecto a fin de que la democracia se afiance en la metrópoli.

Además, Camacho Solís manifestó que seguramente en el Congreso de la Unión se analizará con seriedad el proyecto por parte de los diputados y senadores. "Vamos a tener muy buenos resultados. Estoy seguro que va a salir bien", aseveró.

### Sectores sociales iguales

Al dar inicio a su breve discurso ante los vecinos de la Colonia Polanco, el titular del gobierno metropolitano precisó que los consejos ciudadanos, propuestos en la Reforma Política, se consolidarán las prácticas vecinales en la participación social en las determinaciones de uso del suelo.

Al entregar simbólicamente 500 certificados de regularización de giros comerciales y de servicios en Polanco dijo que la ciudad desarrollará nuevas formas institucionales, a partir de mecanismos que funcionarán con la reforma.

En este contexto, explicó que se tiene confianza en que las modificaciones políticas serán útiles, y declaró que en la capital tienen que ser compatibles las razones de todos los sectores, a fin de

hacerla más habitable y armoniosa la convivencia.

En su oportunidad, la presidenta de la Asociación de Residentes de Polanco, Silvia Ortiz de Freyre, indicó que la regularización de comercios y servicios que estaban en operación desde 1985 equivale a lograr un equilibrio en lo que se refiere al uso del suelo.

Propuso al jefe del DDF una mayor participación de los vecinos en las decisiones respecto al uso del suelo, con el propósito de no quedar rezagados en el desarrollo urbano de la ciudad.

Por su parte, Guillermo González Guisardo y Rosa María Martín, empresarios de la zona, afirmaron que en esta acción de gobierno, única en su tipo, brinda certidumbre al inversionista y garantiza el bienestar social.

## Reproche de Camacho a la oposición

\* La reforma del DF surgió de sus aportes en la mesa de concertación, dice

Antonio Arellano

El regente Manuel Camacho Solís reprochó las críticas de la oposición a la iniciativa de reforma política del Distrito Federal, y dijo que el proyecto es "la responsabilidad de los partidos con la ciudad" y que incluso reconocieron que hay avance democrático.

"Las aportaciones de cada uno de los partidos están perfectamente registradas en los trabajos de la mesa (de concertación), y todas fueron las que permitieron llegar a una propuesta que ya ha sido anunciada", contestó Camacho a los señalamientos oposicionistas que tachan de incompleta e insatisfactoria la iniciativa.

También rechazó las opiniones de que el proyecto de reforma

política capitalina será aprobado por "mayoríteo" en el Congreso, e inclusive se separó de la discusión parlamentaria: "lo que viene es asunto de la Cámara".

El jefe del Departamento del Distrito Federal fue entrevistado después de un desayuno con propietarios de negocios en Polanco, a quienes les entregó 500 cartillas-copias de regularización de giros comerciales y servicios.

Camacho Solís trató de evitar una contrarrespuesta a las críticas de la oposición, pero aceptó emitir opinión al respecto. "Creo que en un debate serio, en una discusión profunda y honesta, todo mundo reconocerá que se trata de un avance importante", agregó.

Dijo que la iniciativa de reforma política del Distrito Federal plantea "una democracia avanzada" y todos los partidos así lo reconocieron al admitir que "no es todo lo que queremos, pero reconocemos que hay avance".

Fue responsabilidad de todos sacar adelante la reforma aun sin unanimidad pero con altos niveles de consenso como se hizo, en fa-



EN UNA reunión para regularizar asuntos de suelo en Polanco, Juan Sánchez Navarro, el regente Manuel Camacho y la delegada en la Miguel Alemán, Margarita González Gamio (Juventino Magaña).

vor de la ciudad y de la consolidación de la democracia.

"Eso es la política democrática: no aceptar todo pero movernos todos en la dirección que permita la convivencia de todas las fuerzas políticas, que garanticen su participación pero, sobre todo, que respondan a los intereses de los ciudadanos", recalco el regente Camacho.

Indicó que hubo mucha responsabilidad de todos los que intervinieron en las negociaciones para elaborar el proyecto, para rebasar posiciones excluyentes iniciales a las que han permitido sacar adelante un problema.

"Ahí están las posiciones de los partidos por escrito, paso por paso; y de las posiciones iniciales a las que ellos (los partidos de oposición) plantean en la mesa, hay una enorme distancia", añadió el fun-

cionario.

Camacho apuntó que se ha hecho un gran esfuerzo de concertación que ha dado buenos resultados, y aunque no todos están de acuerdo se progresó en la línea del consenso.

Antes, en el desayuno con los comerciantes y prestadores de servicios de Polanco, el jefe del gobierno capitalino comentó que la reforma política va a promover cambios útiles en cuanto a la participación ciudadana en las acciones y programas de gobierno, a través de los consejos delegacionales que se establecerán en 1995.

Esto porque los residentes le reclamaron intervención de la ciudadanía en las decisiones gubernamentales, particularmente en lo que hace a las determinaciones en materia de uso del suelo.



25 JUN. 1993

Sección

Sección

2/2

Prog

"No hay una sola razón en esta ciudad; tenemos que hacer compatibles las razones de todos, las razones de las colonias de altos ingresos con las de la gente que no tiene estas ventajas, pero que son parte de la ciudad", aseveró.

Y reiteró que la razones de todos los sectores de la sociedad de-

ben ser tomadas en cuenta para hacer viable y armoniosa la ciudad de México. La reforma, aseveró, "va a salir muy bien".

La reunión de Camacho y la delegada en Miguel Hidalgo, Margarita González Gamio, sirvió para que aparecieran empresarios como Miguel Alemán Magnani o cómicos

como Héctor LeCugna, quien le comentó al regente: "Nos tiene con tres en base y a punto de home run".

La Jornada

## Entrega simbólica de certificados comerciales

# Piden al regente garantizar una real participación vecinal en Polanco

a los vecinos: "Si en este momento propusiéramos que es a través de los consejos ciudadanos como se va a resolver este tipo de problemas en la ciudad, quizá estaría haciendo una propuesta sin sustento. Pero la ciudad va a desarrollar nuevas formas institucionales de participación a través de prácticas que ya están funcionando".

En la ciudad, señaló, "no hay una sola razón, y lo que se tiene que hacer es compatibilizar la razón de todos, esto es, la de las colonias de altos ingresos, con las de la población de escasos recursos; la de quienes invierten y la de los que habitan la ciudad. Se tienen que hacer compatibles las razones de todos los sectores de la sociedad para hacerla habitable y armoniosa".

Por ello invitó a los vecinos a participar en las discusiones en los próximos meses para elaborar el estatuto de gobierno para el Distrito Federal, con el fin de que se garantice en efecto la participación vecinal

en los cambios de uso del suelo.

A su vez, Guillermo González Guajardo y Rosa Margarita Martán, empresarios de Polanco, indicaron al regente que "la regularización de sus comercios les da certidumbre y confianza".

González Guajardo explicó que invierten 20 millones de pesos en el Hard Rock Café, que se ubicará en el Zedec Polanco, y precisó que el nuevo plan de desarrollo de esa colonia establece de forma muy clara dónde se puede invertir y qué se puede hacer.

En tanto, Martán, del restaurante Estoril, dijo que el certificado de regularización "da seguridad para operar de manera más armoniosa y, al mismo tiempo, nos proporciona tranquilidad".

Por otra parte, en entrevista, la delegada de Miguel Hidalgo, Margarita González Gamio, señaló que el Zedec Polanco ha sido muy importante porque "proporciona certidumbre a los vecinos y a los promotores de lo que va a suceder con el uso del suelo en los próximos 15 años". Los Zedec, aclaró, "no significan congelar las zonas de la ciudad, su objetivo es ordenar el crecimiento de la ciudad".

Subrayó que "los Zedec no se hacen para congelar las colonias porque la inversión es necesaria e importante ya que generan empleo; de lo que se trata es de contar con reglas muy claras y transparentes".

La delegada explicó que se regularizaron los comercios que se ubicaron en Polanco antes de 1988, porque cuando se aprobó el Zedec los vecinos acordaron que se legalizarán negocios ubicados en Polanco antes de 88, si no cualquier gente hubiese podido cambiar el uso del suelo en su casa para transformarla en comercio, y el Zedec no se hubiera concretado.

**Victor Ballinas** □ En Polanco, los vecinos demandaron al regente Manuel Camacho Solís que se garantice la participación real y efectiva en decisiones importantes como el cambio de uso del suelo en sus colonias". A ese planteamiento respondió el titular del Departamento del Distrito Federal (DDF) que "los consejos ciudadanos que se crearon con la reforma política podrán consolidar esa participación vecinal que ya ha ocurrido".

Lo anterior lo solicitó al regente la presidenta de la Asociación de Residentes de Polanco, quinta sección, Silvia Ortiz de Freyre, durante el acto en el que Camacho Solís entregó simbólicamente 500 certificados de regularización de negocios —restaurantes, tiendas, oficinas, loncherías, entre otros— que no tenían su documentación en regla pero que se habían establecido en Polanco antes de 1988.

Con la regularización de esos comercios concluye la segunda fase de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (Zedec) Polanco, que se convino entre vecinos y autoridades en diciembre de 1991 y formalizó en enero de 1992, y de la que dijo el regente: "El Zedec está funcionando porque lo hicimos juntos, vecinos y autoridades".

Sin embargo, luego matizó su respuesta



Manuel Camacho Solís y Guadalupe Loeza, durante la ceremonia en que el regente entregó simbólicamente 500 certificados de regularización a comerciantes instalados antes de 1988 en Polanco. Foto: Fabrice León

25 JUN. 1993

PAGINA 4

"Deben ser Compatibles las Razones de Cada Sector Social"

## No Aceptar Todo Pero Avanzar en Dirección de la Convivencia de Fuerzas Políticas: Camacho

JOAQUIN HERRERA

Manuel Camacho Solís llamó a todos los partidos a "no aceptar todo, pero a movernos todos en la dirección que permita la convivencia de todas las fuerzas políticas". A que se responda así a los intereses de la ciudad.

En la capital, apuntó, tienen que ser "compatibles las razones de todos los sectores sociales a fin de que sea más viable y haya armoniosa convivencia" de todas las fuerzas que convergen, advirtió. En la Reforma Política que alientan todos los partidos no hay unanimidad, pero sí se pasó de posiciones excluyentes a las de consenso, agregó.

El jefe del gobierno capitalino hizo estos comentarios en breve entrevista que concedió al final del acto en que entregó 500 certificados de regularización de giros comerciales y de servicios en la colonia Polanco, de la delegación Miguel Hidalgo.

En la ceremonia quedaron regularizados restaurantes, bufetes jurídicos, consultorios médicos, boutiques, agencias de viajes y tiendas de abarrotes.

A través de los Zedec, se reordena el crecimiento de esa colonia, Polanco, y se garantiza que en los próximos 15 años se mantendrá así.

En su oportunidad, Guillermo González Guajardo y Rosa Margarita Marian, en representación de los empresarios de Polanco, coincidieron en que esta determinación del gobierno del DF, "única en su tipo, brinda certidumbre al inversionista y garantiza bienestar social".

Camacho Solís también habló de la creación de la Zona Especial de Desarrollo Controlado, Zedec, en la que tanta participación vecinal se ha dado y es una experiencia "que puede ser llevada al desarrollo de los consejos ciudadanos que creará la reforma política del Distrito Federal".

Recalcó que "si en este momento propusiéramos



EL REGENTE de la ciudad, Manuel Camacho Solís y la delegada del DDF en Cuauhtémoc, Margarita González G., durante el acto de entrega de documentación de regularización de giros en la colonia Polanco. (Foto: Alejandro Montaña)

que es a través de los consejos ciudadanos como se van a resolver este tipo de problemas en la ciudad, quizá estaríamos haciendo una promesa que no tiene sustento".

Externó que "la ciudad va a desarrollar nuevas formas institucionales, a partir de prácticas que ya están funcionando; entonces todos tenemos más confianza en que estos cambios serán útiles porque consolidarán prácticas que han dado buenos resultados".

Instó a todos a elevar la participación vecinal en las decisiones gubernamentales sobre uso de suelo, lo cual "será muy importante para los vecinos y también es muy importante para la ciudad".

### LAS RAZONES DE TODOS

El regente comentó que "lo que estamos viendo, es que no hay una razón única en esta ciudad, tenemos que hacer compatibles las razones de todos; las razones de las colonias de altos ingresos, con las razones de la gente que no tiene estas ventajas y que es parte de la ciudad".

Abundó que urge armoni-

zar "las razones de quienes invierten y las razones de quienes habitan los hogares; las razones de todos los sectores de la sociedad para hacer viable, armoniosa esta ciudad y para volvernos todos a sentir orgullosos del lugar al que pertenecemos".

### POR LA DEMOCRACIA

En la entrevista, el jefe del DDF dijo que para llegar al punto de consenso del que partirá la reforma política se enfrentó la disyuntiva "¿o hay democracia o no hay democracia", y "la que estamos planteando es una democracia avanzada".

Luego, apuntó:

# EXCELSIOR

EL PERIODICO DE LA VIDA NACIONAL

FECHA

25 JUN. 1993

SECCION

3/2

PAGINA

"Todas las democracias tienen sus propias reglas y sus propias instituciones; estamos tratando de construir en la ciudad de México, las mejoras instituciones y creo que en un debate serio, en una discusión profunda y honesta, todo mundo reconocerá que se trata de un avance importante. Todos los partidos así lo reconocieron; dijeron que "no es todo lo que queremos, pero reconocemos que hay avances".

Camacho Solís abundó:

"Eso es la política democrática; no aceptar todo, pero movemos todos en la dirección que permita la convivencia de todas las fuerzas políticas".

Instó a todos a garantizar la participación de todos los sectores, respondiendo a los intereses de la gente de la ciudad; debe ser el propósito último de la acción de todos los que participamos en la vida de nuestra ciudad".

## NO IBA A SALIR Y SALIÓ

El funcionario comentó que se ha avanzado y que ante quienes creían que no saldría, sí salió adelante la reforma política. Recordó que el inicio ya está y que ahora serán los diputados los que tomen las siguientes decisiones.

"Estoy seguro que habrá un gran trabajo en la Cámara (de diputados) para ayudar a que las cosas salgan bien en la ciudad; se ha hecho un enorme esfuerzo de concertación; ha dado buenos resultados y desde luego, no todo mundo está de acuerdo con todo, pero lo importante es que se avanzó en la línea de consenso".

Abundó: "Ahí están las posiciones de los partidos, por escrito. Paso a paso. X de las posiciones iniciales; las posiciones que ellos plantearon en la mesa (de concertación) hay una enorme distancia".

Precisó: "Es la responsabilidad de los partidos para con la ciudad. Hubo una enorme responsabilidad de pasar de las posiciones excluyentes iniciales a posiciones que han permitido sacar adelante un problema que de otra manera no lo hubiéramos podido sacar adelante".

Y aceptó. "El proyecto (de reforma política) recoge buena parte de esas aportaciones y no hemos llegado, como lo dije, a una decisión de unanimidad; pero aquí el dilema era: O tenemos o no tenemos la unanimidad, y en esa circunstancia avanzaba la reforma (política) o con los altos niveles de consenso la echábamos para adelante".

# EXCELSIOR

EL PERIODICO DE LA VIDA NACIONAL

FECHA

25 JUN. 1992

SECCION

PAGINA

Fuero que es innegable que la participación se ha dado y con resultados positivos, y de tal manera que es una experiencia que puede ser llevada al desarrollo de los consejos ciudadanos considerados en la reforma política para el Distrito Federal, es decir, dentro de la concepción del jefe del

DDF, la ciudad va a desarrollar nuevas formas institucionales a partir de prácticas que ya están funcionando y que tienen probados resultados. Invita a los vecinos de Miguel Hidalgo a que en los próximos meses en la preparación del estatuto, se involucren para garantizar su participación en la política de uso de suelo.

Es muy diferente, sin duda, cuando se entregan escrituras a familias beneficiadas, o, como en esta ocasión, entregar certificados de regularización a diversos establecimientos comerciales; pero ambos hechos responden a la iniciativa del jefe del gobierno capitalino por hacer de ésta una ciudad mejor, y ello implica hacerla más ordenada, fórmula indispensable para evitar el crecimiento anárquico, sustentada en la tesis explicada por Camacho Solís: en la ciudad no puede haber una sola razón, "tenemos que hacer compatibles las razones de quienes invierten y de quienes habitan los hogares; las razones de todos los sectores de la sociedad para hacer esta ciudad más vivible".

A la hora anunciada, Camacho Solís hace su arribó hasta la mesa principal, recibido por la excelente anfitriona, la delegada Margarita González Gamio y acompañando del coordinador general de Reordenación Urbana y Protec-

ción Ecológica, Jorge Gamboa de Buen y, en su calidad de presidente de la Comisión de Uso de Suelo de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, Roberto Campa Cirián. También se advierte la presencia del delegado de Provoacán, Carlos Salomón Cámara.

Manuel Camacho está sonriente, conversa y bromea con los comerciantes que están sentados a la mesa; un grupo musical de cuerdas está cerca de él y

tocan una folclórica melodía famosa en los setenta y según el autor refleja el sentir latinoamericano, "Tierra Mestiza", y a esa hora, buena parte de la comunidad judía (a los hombres los data el kipa que llevan en la cabeza) y demás beneficiados comentan la importancia de estar involucrados directamente en ese programa integral, primero en su tipo que se realiza en la ciudad de México y concretamente en Polanco.

## LOS CERTIFICADOS

Una acción de tal envergadura, evidentemente fue producto del trabajo concertado entre las autoridades de la Secretaría Miguel Hidalgo, de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica; de la Contraloría del DDF y de los vecinos de Polanco.

Como lo explicara en su intervención, la presidenta de la Quinta Sección de Polanco y representante de la Asociación de Colonos, Silvia Ortiz de Freyre, la acción que culminó ayer con la entrega de certificados de regularización tiene sus antecedentes. El 11 de diciembre de 1991 se firma el Zedec y el 15 de enero de 1992 se publica en el Diario Oficial de la Federación; una parte importante de este plan fue regularizar

diversos giros comerciales y de servicios que venían operando sin todos los requisitos que marca la ley. En Polanco, el 16 de marzo de 1992, se inicia el programa, se revisaron 600 casos en más de 70 reuniones en las que se analizó cada expediente; en 90 por ciento de ellos, el veredicto fue aprobatorio, mientras que en 10 por ciento no se cumplía con los requerimientos mínimos establecidos. Con este importante paso, se reordenó el crecimiento de la zona por los próximos 15 años y, algo fundamental, define perfectamente los usos del suelo.

En las otras dos intervenciones, el empresario Guillermo González y Rosa Martín, restaurantera de Polanco, coinciden en agradecer a la delegada González Gamio los esfuerzos empeñados en el mencionado programa y de que esa práctica sea ejemplo y se haga extensiva a otras jurisdicciones.

A quien el regente capitalino entrega en propia mano su certificado de regularización, es una señora que tiene una tertulia enfrente de un hospital de ese rumbo, se puso aretes nuevos para la ocasión y preguntaba constantemente si se le veían bien. Este ambicioso programa de regularización comprendió los negocios de todos los niveles siempre y cuando, como ya se señaló, cumplieran con los requisitos.

Una vez concluida la entrega, Camacho Solís no ha perdido la sonrisa, él y la delegada muestran los muestras de agradecimiento; la portera blanca ha pasado y la ex hacienda ofrece una vista impresionante y monumental, con su quinceo y su jardín con fuente; una hoguera de hormos divido el canto de los toreros, la calma y el aroma a tierra mojada, del Periférico, el puente peatonal y las peseras que van y vienen de la zona conurbada.

El martes, en la sesión de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, los priistas Ernesto Aguilar Apis y Nicolás Blancas expusieron a nombre de su partido, una propuesta para definir de manera concreta las áreas que deberán constituir el cinturón verde de la zona metropolitana de la ciudad de México. El planteamiento se articula con la elaboración de un padrón de propietarios de terrenos de vocación agrícola y forestal, así como de ejidatarios y comuneros, quienes recibirán un subsidio en forma de pagos directos —tal y como lo anunció el secretario de Agricultura, Carlos Hank González—, como pago compensatorio, por dedicar sus tierras a labores productivas o de reserva ecológica. La idea de la propuesta priista surgió de la Asamblea es articular una política de apoyo a los campesinos del DDF, a cambio de la recuperación del equilibrio ecológico y, particularmente, de la definición de un cinturón verde para la ciudad.

## Propone el DDF llevar a consejo el uso del suelo

### Entregó Camacho 500 actas de regulación de giros

La participación de los vecinos en las decisiones de uso del suelo podrán llevarse al desarrollo de los consejos ciudadanos propuestos en la reforma política del Distrito Federal, aseguró el regente capitalino, Manuel Camacho Solís, en la ceremonia donde entregó 500 actas de regularización de giros comerciales.

El funcionario, acompañado de la delegada en Miguel Hidalgo, Margarita González Gamio, y del coordinador de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Jorge Gamboa de Buen, así como de vecinos de la colonia Polanco, destacó que a partir de prácticas que ya están funcionando, como los Zedec, hay más confianza en que los cambios constitucionales serán útiles, ya que, remarcó, consolidarán mecanismos que han dado buenos resultados.

En el marco de la ceremonia donde restaurantes, bufetes jurídicos, consultorios médicos, boutiques, fondas y hasta tiendas de abarrotes fueron regularizados, Camacho Solís aseguró que en las decisiones del uso de suelo se tomarán en cuenta las sugerencias de inversionistas, sociedad y sectores.

Ante la representante de la Asociación de Colonos, Silvia Ortiz de Freire, de empresarios de la comunidad y de giros comerciales, el titular del gobierno capitalino dijo que "tenemos que hacer compatibles las razones de todos, de la población de altos ingresos, de la gente que no tiene esas ventajas y de quienes invierten y habitan los hogares, para vivir armoniosamente", dijo.

Asimismo, convocó a los vecinos de Polanco a que en los próximos meses contribuyan en lo que será el estatuto de la reforma política y, en su momento, las leyes correspondientes para asegurar que, en efecto, los vecinos de la ciudad participen en las decisiones de uso de suelo.

Camacho Solís subrayó que con la regularización integral de ejidos, los comerciantes de Polanco tendrán certidumbre jurídica sobre sus negocios; destacó que el Zedec de Polanco está funcionando porque los vecinos estuvieron pendientes de que no se tomaran decisiones incorrectas en esas colonias de la Delegación Miguel Hidalgo.

Finalmente señaló que el Zedec de Polanco es hoy la base para regularizar la presencia de los distintos giros comerciales de otras colonias al garantizar que en los próximos 15 años se mantenga una reordenación del crecimiento de esa zona.

A su vez, Guillermo González Guajardo y Rosa Margarita Martán, empresarios de Polanco, coincidieron en que la certificación de giros comerciales es única en su tipo y brinda certidumbre al inversionista además de garantizar el bienestar social.



EL JEFE del Departamento del Distrito Federal, Manuel Camacho Solís, entregó simbólicamente 500 certificados de regularización de giros comerciales y de servicios en Polanco, acompañado por la delegada de la Miguel Hidalgo, Margarita González Gamio.

## Entrega Camacho 500 actas de regularización comercial

Al hacer entrega de 500 actas de regularización de giros comerciales, el regente capitalino, Manuel Camacho Solís, aseguró que la participación de los vecinos en las decisiones de uso de suelo prodrán llevarse al desarrollo de los consejos ciudadanos propuestos en la reforma política del Distrito Federal.

Aseguró que se tomarán en cuenta las sugerencias de inversionistas, sociedad y sectores.

[5-A]

Entregó el regente 500 certificados de regulación a giros comerciales en Polanco

# La reforma política, ejemplo de democracia avanzada: MCS

## Deberá ARDF elaborar el estatuto jurídico para el gobierno capitalino, coinciden PRI y PRD

FRANCISCO MEJIA y RAUL RAMOS ALCANTARA

El priísta Demetrio Sodi de la Tijera, plantó ante el pleno de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal que este cuerpo colegiado elabore la iniciativa de ley de Estatuto Jurídico para el gobierno de la capital del país y la envíe a la Cámara de Diputados; posteriormente las modificaciones a ese estatuto deberán ser facultad de la Asamblea Legislativa que se pretende instaurar para 1994.

Propuso también que la Asamblea ratifique los nombramientos del procurador y el jefe de policía de la capital del país. Al inicio de su intervención mostró su agrado porque el anteproyecto de reforma presentado por Manuel Camacho Solís, "tuvo como antecedente una gran discusión ciudadana sin precedente, que ninguna otra ley en época reciente de la vida política nacional ha tenido".

La perredista Amalia García afirmó que su fracción coincidía con lo propuesto por Sodi de la Tijera en cuanto a que "aquí se elabora esa iniciativa de estatuto jurídico para después enviársela a la Cámara de Diputados y finalmente regrese para ser revisada".

Esto mostrará que existe posibilidad de que las propuestas que se presenten, incluso si vienen del ejecutivo, lo que insistió es un método inadecuado e incorrecto, pudieran tener la participación de los actores principales, es decir, de los ciudadanos y de su representación.

El pleno de la ARDF en su sesión de ayer, discutió el tema de la reforma política. Una y

otra vez los representantes de oposición y del PRI subieron a la tribuna. Por este último partido, Roberto Campa Cifrián, avaló a nombre de toda la fracción, los planteamientos que hizo Sodi de la Tijera "porque pareciera que el asunto total de la discusión tiene que ver más que con 1994 o 1997, con la participación del Presidente de la República. Porque este es un asunto de fundamental importancia, nunca ha sido un asunto secundario, es el asunto que siempre ha impedido que quienes vivimos en el Distrito Federal podamos ejercer plenamente los derechos políticos que el resto de los ciudadanos de este país ejercen todos los días.

Su compañero de fracción Jorge Gavino Ambríz, manifestó que el máximo consenso alcanzado fue en cuanto a definir un gobierno propio. Apuntó tres avances sustanciales: garantiza los derechos de los ciudadanos locales y les permite una mayor participación; lo mismo en el caso de la atención política en la ciudad y de la integración de los órganos en forma democrática.

Hiram Escudero Álvarez del PAN dijo que la elección del jefe de gobierno debe ser mediante voto universal, secreto y directo, "pero a efecto de llegar al consenso, y sólo como medida transitoria, aceptamos la elección indirecta a través de la denominación de entre los candidatos a la asamblea postulatoria por el partido que obtenga la mayoría".

Muñoz Ledo Va. Aguilera Gómez

Ante la crítica de Porfirio Muñoz Lledo al proyecto de reformas políticas para el Distrito Federal, Manuel Aguilera Gómez aseguró que se logró el consenso "en muchos puntos de la propuesta que busca la instrumentación de formas de gobierno que garanticen la pluralidad política de la capital del país".

El dirigente del PRI en el DF explicó el procedimiento que se llevaría a cabo para la designación del jefe del Distrito Federal y aseguró que ello respeta la voluntad popular.

Muñoz Ledo sostuvo que no hay sistema parlamentario en el mundo en que el ejecutivo designe al jefe de gobierno, pues eso es facultad del Congreso. Es inaceptable, destacó, la intromisión del ejecutivo en la vida de los partidos; la fórmula actual es peor que la otra".

Por otra parte, Roberto Robles Garnica, aseguró que el PRD está dispuesto a ceder en su propuesta de creación del estado 32, a fin de dar paso a la discusión de otros temas, "también importantes", sobre la reforma política del Distrito Federal.

Entrevistado en el marco de la sesión del Senado, dijo que el anteproyecto de reformas dado a conocer por el gobierno capitalino debe ser "mejorando sustancialmente por un sentido democrático", pero se puede tomar, dijo, como un punto de partida para lograr el consenso.

FELIPE RODEA

Los partidos que intervinieron en las discusiones previas a la presentación del anteproyecto de Reforma Política, manifestaron que si bien no es todo lo que querían, reconocieron que era un gran avance. Esto es política democrática, no aceptar todo, pero movernos en la dirección que permita la convivencia de todas las fuerzas políticas al garantizar su participación y responder a los intereses de los ciudadanos, manifestó el regente

lo importante es que se avanzó en la línea del consenso.

Camacho Solís explicó que se pueden observar claramente las posiciones iniciales de los partidos y se observará una gran distancia con las que plantearon a la Mesa de Concertación finalmente. Esto demuestra que tuvieron una gran responsabilidad con la ciudad al pasar de puntos de vista excluyentes,



EL JEFE del Departamento del Distrito Federal, Manuel Camacho Solís, entregó simbólicamente certificados de regularización a propietarios de giros comerciales y de servicios de la delegación Miguel Hidalgo. (Foto de Miguel A. Martínez)

capitaino, Manauel Camacho Solís.

Aseguró que lo que se plantea es una democracia avanzada. "Todas las democracias tienen sus propias reglas y sus propias instituciones" (continúa), "y tratamos de construir para esta ciudad los mejores institutos". Aseguró lo anterior momentos después de entregar certificados de regularización de giros comerciales en Polanco.

Agregó que en una discusión honesta y en un debate profundo, todo mundo reconocerá que se trata de un avance importante, con base en un enorme esfuerzo de concertación con todos los partidos políticos, lo que ha dado muy buenos resultados. Desde luego no

todo mundo está de acuerdo con todo, pero a acuerdos que nos permitieron llevar adelante el anteproyecto.

No se llegó a la Reforma Política con una posición de unanimidad, pero estoy seguro que los institutos políticos harán su mejor esfuerzo para que se consolide este proyecto en favor de la ciudad y la democracia.

En el marco del evento que se llevó a cabo en un reconocido restaurante de Polanco, el jefe del Departamento del Distrito Federal entregó simbólicamente 500 certificados de regularización de giros comerciales y de servicios, mismos que anteriormente trabajaban sin los permisos correspondientes.



# BALCON Ciudadino

de LUIS ENRIQUE MARTINEZ



En el caso Tapia Aceves estas fechas, decisivas: sábado de junio de 1991, 17.30 horas. Viernes 28, 21.30 ho-

Regulación de giros en Polanco. Extensiva para todo el DF  
 Autotransporte Urbano dotados 15 colectivas con placas federales

En el caso de Santiago Tapia Aceves la fecha del 29 de junio de '91, sábado a las 17.30 horas en que aterriza su helicóptero en el e Potros del Sector II de la Venustiano Carranza, no se olvi-

De la nave sale el ex Secretario de Protección y Vialidad. Lo re- en el segundo superintendente Abel Romero Avilés y segundo pector Oscar Daniel Saucedo Ochoa, "El Caballo" y el otro su- perintendente Carlos Calderón Cadena y Rogelio Herrera Pérez como el segundo inspector Eduardo Basurto Calderón.

Tapia Aceves, según declaraciones en la averiguación previa 36/D.O/93, a cargo del agente del Ministerio Público Federal, Justin López Avina, permanece sólo 5 minutos y es Oscar Da- niel Saucedo Ochoa, "El Caballo", quien le carga el veliz con una determinada cantidad de dólares y reborda el aparato con su je- ra regresar juntos a sus oficinas de Protección y Vialidad... Y cia su destino.

La detención se lleva a cabo alrededor de las 21.30 horas del 28 io —otra fecha clave que el lector debe tomar en cuenta—, des- pués lo hacen del conocimiento de su jefe de sector Ro- lio Herrera Pérez, segundo superintendente quien acaba de re- mear con León Méndez, a la ciudad de México de un viaje a Ita- , donde visitaron la fábrica Pietro Beretta, Herrera Pérez, "Pis- in", está prófugo. Seguiremos.

## REGULACION DE GIROS EN POLANCO

Con la entrega de 500 documentos de regularización de giros comerciales de Polanco a sus respectivos propietarios, Manuel Ca- chacho Solís fijó ayer la que será ya la línea del gobierno metro- politano en materia de uso de suelo; en principio, en la Delegación liguell Hidalgo, pero continuará en el resto del Distrito Federal.

La ceremonia, llevada a cabo en la ex Hacienda de los Morales, en la presencia del coordinador general de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, Jorge Gamboa de Buen, y de la delegada a la jurisdicción, Margarita González Gamio, quedaron en rigor, jadas las reglas del juego.

En el caso concreto de la Miguel Hidalgo, la regularización re- presentó el trabajo concertado entre autoridades del Departame- nto del Distrito Federal; de la Coordinación General de Reor- denación Urbana y Protección Ecológica; de la Contraloría del go- bierno capitalino y de los propios vecinos de Polanco.

Durante este proceso, en el que fueron revisados todos y cada

uno de los expedientes, se logró llegar a acuerdos para que 500 gi- ros comerciales que funcionaban desde 1988 y en muchos casos de años atrás, y que pudieron demostrar la continuidad de su uso, fueran totalmente regularizados y respetados.

Es decir, que con la regularización integral de sus giros, 500 co- merciantes de Polanco tendrán certidumbre jurídica sobre sus ne- gocios, lo cual se hará extensiva a la comunidad.

No hubo discriminación de ninguna especie —si se pretendió que hubiera, quedó desechada por un principio de derecho— y entre los comerciantes se encuentran loncherías, taquerías, sastrer- ías, talleres mecánicos, misceláneas, licorerías, farmacias, restau- rantes de diferentes categorías, en fin, toda la gama de negocios imaginable.

En el programa se incluyeron, insistentemente, únicamente aquellos que demostraron fehacientemente sus derechos y a partir del pro- grama de reordenamiento urbano, resulta inamovible si demue- tra sus antecedentes hasta 1988, claro, siempre y cuándo no cometa faltas a leyes ni a reglamentos.

El propio regente Camacho Solís rubricó en el acto la posición de las autoridades capitalinas. A nadie se le negará su derecho ad- quirido, pero de la misma forma, y a partir de la fecha de ayer, los vecinos controlarán la apertura de cualquier otro giro comercial.

## ABURDA E INCONSCIENTE POSTURA DE DOS ASAMBLEISTAS

Todo esto viene a cuento, lector, por lo que ocurre concreta- mente en la Benito Juárez, donde y por instrucciones de Camacho Solís, se sigue la misma política de establecer acuerdos y concen- taciones entre las autoridades y vecinos para regular el uso de suelo a futuro, sin atropellar los derechos adquiridos a quienes los demuestren, sean los giros comerciales que sean.

Pero no, a dos asambleístas del PRI, por cierto, Alberto Banck —nos extraña de este hombre regularmente inteligente— y doña Guadalupe Tron, solo "la gente bonita" tiene derecho a subsistir en colonias "popis", como la Del Valle, por ejemplo, donde taque- rías, misceláneas, tintorerías y otros giros de pocos recursos eco- nómicos, afean y molestan a los vecinos que presumen de habitar zonas residenciales.

La presión que ejercen estos dos señores asambleístas ante la Delegación Benito Juárez resulta ya enfadosa, porque pese a que varios de los propietarios de giros de bajos recursos económicos han acudido gustosamente al llamado para programas como el que ayer rubricó Camacho Solís, y han demostrado con papeles y oficios administrativos sus derechos, por feos no tienen derecho a permanecer abiertos.

¡No señor!, pues qué no entienden que el derecho no discrimina? Si lo que buscan con su protagónica actuación es la selec- ción de su partido para una curul en el Congreso, andan mal. Los votos, por si no lo saben, también los emiten comerciantes, no sólo vecinos.

Los tiempos cambian y eso hay que entenderlo. A nadie honesta- mente hablando, no hubiera gustado tener que soportar comer- cios, hospitales u otros giros como vecinos molestos y feos, y ade- más, prietos, pero ¡qué caray!, si también tienen sus derechos, ¿por qué entonces dos señores asambleístas pretenden discriminarlos? En esa actitud que además de incomprensible resulta in- terferente, nunca estaremos de acuerdo.



**ENTREGA.** - El regente capitalino, Manuel Camacho Solís, hizo entrega de certificados de regularización de giros comerciales en Palanco. (Foto de Alfonso RIVERA)

## Solución a añejos problemas, con la reacción de Consejos Ciudadanos: MCS

\* Podría quedar atrás el problema de uso de suelo en Polanco delegación miguel hidalgo.....ojo

Con la creación de los Consejos Ciudadanos, propuestos en la reforma política para el Distrito Federal, se podrán consolidar las prácticas que han dado buenos resultados, como la participación vecinal en las determinaciones de uso de suelo en Polanco, señaló el titular de gobierno capitalino, Manuel Camacho Solís.

Al entregar simbólicamente 500 certificados de regularización de giros comerciales y de servicios en esa zona habitacional, el jefe del Departamento del Distrito Federal dijo que la ciudad va a desarrollar nuevas formas institucionales, a partir de mecanismos que ya funcionan, por lo cual se tiene confianza en que las modificaciones

políticas serán útiles.

Manifestó que en la capital mexicana tienen que ser compatibles las razones de todos los sectores sociales, a fin de que sea más habitable y armónica la convivencia.

A su vez, la presidenta de la Asociación de Residentes de Polanco, Silvia Ortiz de Fariña, indicó que la regularización de comercios y servicios que estaban en operación desde 1988 equivale a lograr un equilibrio en lo que se refiere a uso del suelo.

Informó que la Zona Especial de Desarrollo Controlado (Zedec) en Polanco, se dio a conocer el 11 de diciembre de 1991 y se formalizó el 15 de enero de 1992, con su

publicación en el Diario Oficial; sin embargo, las negociaciones entre vecinos, inversionistas y autoridades del gobierno capitalino comenzaron el 16 de marzo en ese mismo año.

Propuso al jefe del DDF mayor participación de los vecinos en las decisiones sobre el uso de suelo, con el propósito de quedar rezagados en el desarrollo urbano de la ciudad.

En su oportunidad, Guillermo González Guajardo y Rosa Margarita Martín, empresarios de Polanco, coincidieron en que esta acción del gobierno capitalino, única en su tipo en el Distrito Federal, brinda certidumbre al inversionista y garantiza bienestar social.

Entre los comercios y servicios

que fueron regularizados están: restaurantes, bufetes jurídicos, consultorios médicos, boutiques, agencias de viajes y tiendas de abarrotes.

Se informó que a través del Zedec se reordena el crecimiento de Polanco y se garantiza que en los próximos 15 años, así se mantenga, pues se ha delimitado perfectamente los usos del suelo.

Durante su estancia en un importante hotel de la zona de Polanco, el jefe del DDF estuvo acompañado por el Coordinador General de Reordenación Urbana y Vivienda, Jorge Gamboa de Buen y la delegada en Miguel Hidalgo, Margarita González Gambo, entre otros invitados.



En la delegación Miguel Hidalgo, dio inicio la regularización de giros comerciales y de servicios, con la finalidad de evitar su expansión sobre la zona habitacional.



La autoridad delegacional en Miguel Hidalgo ratificó el compromiso por lograr el control del cambio de uso de suelo en esa demarcación.

## Prioridad a las denuncias en materia de uso de suelo, compromiso de MGG

a delegada en Miguel Hidalgo, farganta González Gamio, comrometió la atención de su administración para todos aquellos residentes de esta demarcación quienes decidan presentar algún po de denuncia en cuanto al ambio de uso de suelo en la judiccción.

Al final de la ceremonia simbóca entrega de 500 certificados e regularización de giros comerciales y de servicios en la colonia olanco, a la cual asistió el regente fanuel Camacho Solís, la funcionaria aclaró que las puertas de la elegación están abiertas para tos aquellos habitantes que deeen promover quejas en torno al ambio de usos de suelo.

Dijo, sin embargo, que la polación desea contar con todos los

servicios, como escuelas, centros de abasto, etc., pero sin tenerlos junto a sus hogares, lo cual es imposible de satisfacer.

Por otra parte, sobre la implementación de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (Zedec), que se implementó en la colonia Polanco, con la cual se pretende evitar que se incrementen los comercios, oficinas y demás servicios en perjuicio de la zona habitacional, la delegada comentó que con esta acción se otorga certidumbre tanto a los vecinos como a los promotores de lo que va a suceder con el uso de suelo y la reordenación de las colonias por los próximos 15 años.

Aseguro que con la reordenación de los servicios, en ningún momento se pretende congelar la

ciudad, sino ordenar su crecimiento, por lo que en la Miguel Hidalgo, primero se firmó el convenio del Zedec y después se regularizaron los giros existentes.

González Gamio, consideró que con los 500 certificados de regularización de giros en esa demarcación, se otorga certidumbre en la colonia Polanco a los comerciantes y prestadores de servicios, así como a los habitantes, porque en esa área existen desde grandes restaurantes hasta pequeñas loncherías.

"La delegación cuenta con oficinas corporativas hasta despachos muy pequeños, lo que quedará debidamente regularizado", comentó.

Asimismo, la representante del DDF en la Miguel Hidalgo, recha-

zó que con la regularización se alejen las inversiones de inmobiliarias, ya que éstas se han trasladado a lugares donde saben que se pueden instalar.

En ese sentido, anunció que existen tres grandes grupos de ese tipo, interesados a implementar grandes inversiones en esta delegación, "porque las inversiones son importantes para la economía de la ciudad, debido principalmente a los empleos que genera".

Por último, en torno a las obras de remodelación del parque de Chapultepec, la delegada aseguró que, los trabajos se encuentran muy avanzados y que no se cobrará la entrada a ese centro recreativo al reabrirlo.

## Impulsar la reforma política para el DF, incluso sin unanimidad, nuestra responsabilidad: MCS

● La democracia que planteamos, asegura el regente, es "avanzada" ● Hacer compatibles las razones de todos los sectores para hacer "vivable" la capital, objetivo ●

Por AZUCENA VALDERRABANO  
Reportera de EL UNIVERSAL

La democracia que planteamos para el Distrito Federal es una democracia avanzada, subrayó ayer Manuel Camacho Solís, regente de la ciudad de México al defender la propuesta de reforma política para la capital del país diluida por su administración el pasado mes de mayo. Luego, afirmó: "Pienso que nuestra responsabilidad es sacar adelante la reforma, incluso sin unanimidad".

Confío, no obstante, que los partidos harán en la Cámara de Diputados, instancia que analizará el proyecto citado, su mejor esfuerzo para la consolidación del mismo.

El jefe del gobierno citó reitero que la propuesta se construyó con base en un enorme esfuerzo de concertación interpartidista. Como en él no se llegó a una decisión unánime, mas presencio que "eso es la política democrática: no aceptar el todo, pero movernos todos en la dirección que permita la convivencia de todas las fuerzas políticas, que garantizan su participación, pero sobre todo que respondan a los intereses de los ciudadanos..."

Previamente, al encabezar el acto de entrega de documentos del Programa Integral de Regularización de los Giros Comerciales de Polanco, el jefe del gobierno citadino había dicho que en el Distrito Federal hay que hacer compatibles las razones de todos los sectores de la sociedad para hacer viable y armoniosa a la capital del país.

Invitó a los participantes en el citado plan de regularización a tomar parte en la hechura del es-

tatuto de gobierno que normará las funciones de la nueva administración del Distrito Federal; tras la aprobación de la reforma. Colonos y comerciantes de Polanco intervinieron en la reordenación del crecimiento de la zona y en la definición de los usos del suelo, experiencia que Camacho Solís pidió trasladarán a los trabajos concernientes al Estatuto.

Entrevistada al término del acto, Margarita González Gamio, delegada en Miguel Hidalgo, acerca del plan de reordenamiento de giros aplicado en Polanco, explicó que se trata de que haya reglas muy claras y transparentes para que la comunidad del lugar sepa dónde se encuentran las áreas habitacionales y dónde las comerciales.

Para llevar a cabo la regularización se trasladó a la colonia Polanco Zona Especial de Desarrollo Controlado (Zedec). Las Zedec, manifestó la funcionaria, no implican congelar zonas de la ciudad, sino ordenar su crecimiento.

En la ceremonia de desayuno de ayer, realizado en un restaurante del área, el regente capitalino entregó simbólicamente la documentación que regulariza la situación de 500 propietarios de comercios de la mencionada colonia, cuestión que agradecieron ahí mismo, con antelación, Silvia Ortiz de Freyre, Guillermo González y Rosa el Martín.

Al término del desayuno, luego de pedirle la prensa en varias ocasiones una declaración sobre las relaciones que produjo entre los partidos de oposición el proyecto de reforma capitalina, Manuel Camacho, junto a su automóvil verde esmeralda placas 700 DFT,



EL UNIVERSAL/Arturo Medina  
El jefe del DDF, Manuel Camacho, acompañado por la delegada de Miguel Hidalgo, Margarita González Gamio — a la derecha —, durante el desayuno con el que celebraron la regularización de giros comerciales en Polanco. También ahí, Juan Sánchez Navarro y la escritora Guadalupe Loeza.



EL UNIVERSAL/Arturo Medina  
La delegada en Miguel Hidalgo, Margarita González Gamio y el jefe del gobierno capitalino, Manuel Camacho, convivieron ayer con vecinos y comerciantes de Polanco, pero lo importante es que se avanzó en la línea del consenso, expuso.

El proyecto, añadió, recoge buena parte de las aportaciones de los partidos. No hemos llegado a una decisión de unanimidad, pero aquí el dilema era: o tenemos la unanimidad, y en esa circunstancia avanzaba la reforma, o con altos niveles

de consenso la echamos para adelante.

Insistió en que seguramente en el Congreso los legisladores la analizarán seriamente.

Creo que las cosas van bien y van a salir muy bien, Ustedes lo van a ver, estas cosas cuando se cuidan salen bien, había expresado minutos antes de responder a los periodistas ahí cerca de su automóvil, y después de saludar amigablemente al actor cómico Héctor Lechuga, quien se apareció en el jardín del restaurante en que se había desarrollado el acto, gritándole con voz aguda: "Manolo, Manolo, Manolo... lo que traje como resultado da la sonrisa y el abrazo del regente capitalino a Héctor Lechuga."

Estoy seguro de que habrá un gran trabajo en la Cámara para ayudar a que las cosas salgan bien en la ciudad. Se ha hecho un enorme esfuerzo de concertación, ha dado muy buenos resultados y desde luego que no todo mundo

2 5 JUN. 1993

unomásuno

## Sacar adelante la reforma política, la responsabilidad del gobierno capitalino

► **Incluso sin unanimidad, expresó Camacho Solís** ► "Se habría atentado en contra de la democracia, de no haber tomado en cuenta las propuestas de la oposición" ► **Con el anteproyecto se está planteando una democracia avanzada, agregó el regente**

La responsabilidad del gobierno capitalino es sacar adelante la reforma política, "incluso sin unanimidad", aseveró ayer el jefe del Departamento del Distrito Federal, Manuel Camacho Solís, quien añadió que de no haberse tomado en cuenta las propuestas de la oposición "se habría atentado en contra de la democracia".

En entrevista con los representantes de los medios de comunicación al término de la entrega simbólica de 500 certificados de regularización de

giros comerciales y de servicios en Polanco, el regente añadió que con el anteproyecto de reforma política se está planteando "una democracia avanzada".

La política democrática, dijo, es "no aceptar todo", en relación con las posiciones partidistas de que no es lo que se quería, pero con el reconoci-

### Angel Porras

miento de que representa un avance.

En el estacionamiento de la Ex Hacienda de Los Morales, Camacho Solís indicó que los partidos políticos harán su mejor esfuerzo para que el anteproyecto consolide la democracia, así como la convivencia, y garantice la participación de los ciudadanos.

Esto, agregó, debe ser el propósito último de la acción de todos los que participan en la vida de la ciudad de México.

El titular del DDF afirmó que en la negociación de la reforma política "ha habido muchísimo

consenso", lo cual ha dado buenos resultados, aunque reconoció que "no todo el mundo está de acuerdo".

Sin embargo, al reiterar acerca de la importancia de los acuerdos, señaló que se pasó de las "posiciones excluyentes" iniciales a las que permitieron sacar adelante un problema. El proyecto, indicó, recoge buena parte de las aportaciones partidistas, aunque no se ha llegado a la decisión final de la unanimidad.

Con el proyecto de reforma, apuntó, "estamos tratando de construir en la ciudad de México las mejores instituciones", con un debate serio, una discusión profunda y honesta para un avance importante que "todo el mundo reconocerá".

Camacho Solís, minutos antes, aseveró en su discurso ante los comensales invitados al acto, que con la creación de los Consejos Ciudadanos podría incluirse la participación

vecinal en decisiones de uso del suelo. También aseveró que en la ciudad se crearán formas institucionales a partir de instrumentos que ya funcionan para hacer compatibles todas las razones de los sectores sociales respecto a una sola problemática.

En el marco del Programa Integral de Regularización de Giros Comerciales de Polanco, bufetes jurídicos, consultorios médicos, butiques, agencias de viajes y loncherías, entre otros establecimientos.

El regente Camacho Solís estuvo acompañado por el coordinador general de Reordenación Urbana, Jorge Gamboa Gamio, quien a su vez recordó que el antecedente del citado programa es el establecimiento de la Zona Especial de Desarrollo Controlado en Polanco, en donde se está reordenando el crecimiento urbano con vigencia para los próximos 15 años.



El regente Manuel Camacho Solís hizo la entrega simbólica de quinientos certificados de regularización de giros comerciales y de servicios en Polanco. (Foto de Jairo M. Santos)

## En 15 Años no Habrá más Comercios en Zonas de Desarrollo Controlado: MGG

En 15 años no habrá más comercios en las zonas de desarrollo controlado de Polanco, señaló la delegada en Miguel Hidalgo, Margarita González Ga-

mio.

Hizo saber que a través de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC), se reordena el crecimiento de Polanco y se garantiza que así se mantenga, pues se ha delimitado perfectamente los usos del suelo.

Por su parte, el jefe del DDF, Manuel Camacho Solís al entregar simbólicamente 500 certificados de Regularización de Giros Comerciales y de Servicios, expresó que en la capital mexicana tienen que ser compatibles las razones de todos los sectores sociales, a fin de que sea más habitable y armoniosa la convivencia.

Indicó que con la creación de los Consejos Ciudadanos, propuestos en la Reforma Política para el DF, se podrán consolidar las prácticas que han dado buenos resultados, como la participación vecinal en las determi-

naciones de uso del suelo en Polanco.

A su vez, la presidenta de la Asociación de Residentes, Silvia Ortiz de Freyre, dijo que la regularización de comercios y servicios que estaban en operación desde 1988 equivale a lograr un equilibrio en lo que se refiere a usos del suelo.

Además propuso al regente Camacho Solís mayor participación de los vecinos en las decisiones sobre el uso del suelo, con el propósito de quedar rezagados en el desarrollo urbano de la ciudad.

En su oportunidad, Guillermo González Guajardo y Rosa Margarita Martín, empresarios de Polanco, coincidieron en que esta acción del gobierno capitalino, única en su tipo en el DF, brinda certidumbre al inversionista y garantiza bienestar social.



Manuel Camacho y Margarita González, en la entrega de certificados.

ESTADÍSTICA  
 P. 15

## CONCLUSIONES CAPITULO SEPTIMO

- Polanco es una colonia totalmente urbanizada, que cuenta con una cobertura importante en infraestructura y equipamiento, el tipo de subsuelo tiene características resistentes a la sismicidad y por tanto atractivas al sector inmobiliario.
- El desarrollo urbano tradicional en el Centro Histórico de la Ciudad se empezó a desplazar hacia el poniente de la Ciudad, a través de la Av. Juárez y Av. Paseo de la Reforma, hasta topar con una barrera física-natural que es el Bosque de Chapultepec, lo que originó que se moviera por la Calzada Mariano Escobedo, introduciéndose poco a poco en Polanco.
- La presión inmobiliaria para lograr mayores espacios para el comercio, oficinas y servicios en general, ha ido en aumento en la Ciudad de México en los últimos años, debido principalmente a los sismos ocurridos en Septiembre de 1985, que provocó que las empresas, comercios y negocios que se ubicaban en el centro, se reubicaran en zonas de menor riesgo sísmico y que a la vez, presentaran la mejor cobertura en la infraestructura de servicios y comunicación alrededor de su nueva ubicación.
- A fines de los años ochentas, la presión inmobiliaria en Polanco se evidenció con los cambios de uso del suelo en sus edificaciones, las que conservando su estructura cambiaron de casas-habitación a restaurantes, oficinas, consultorios y comercios, lo que provocó un déficit de espacios de estacionamiento, ya que estos inmuebles fueron construidos inicialmente para albergar una familia probablemente con uno o dos vehículos, ahora con el cambio en el uso del suelo no tenían el área necesaria para alojar en su interior la gran demanda de cajones de estacionamiento que se requerían de acuerdo a la norma reglamentaria y a la nueva forma de vida de los capitalinos, quienes día a día aumentan el número de vehículos en el Distrito Federal, ocasionando además, saturación vial en la zona.
- La reglamentación sobre el desarrollo urbano de 1987, asumió que la zona era capaz de soportar los cambios futuros, por lo que los planes vigentes en la década de los ochenta dieron entrada ya no sólo al cambio de uso del suelo en casa-habitación, sino que señaló áreas extensas y corredores urbanos que atravesaban Polanco de norte a sur y de poniente a oriente, donde era permitido construir nuevos desarrollos de grandes proporciones de carácter comercial, administrativo y de servicios, saturando calles y avenidas con tránsito regional y cambiando el comercio local por otro de nivel metropolitano, acabando así con la calidad en el nivel de vida del residente de Polanco.
- Todo lo anterior, originó que los habitantes de Polanco iniciaran una serie de protestas abiertas, contra quienes trataban y conseguían modificar su entorno urbano. Esta situación hizo que los vecinos interesados, representantes populares, así como diversas autoridades del Departamento del Distrito Federal participaran en innumerables reuniones, más de 100. En las cuales se debatieron propuestas, anteproyectos y sugerencias, sobre cómo controlar el desarrollo urbano de la zona de Polanco, las cuales concluyeron con el Acuerdo que contiene el Programa de Mejoramiento Urbano denominado ZEDEC Polanco, como un instrumento de la política urbana de la ciudad, mismo que fue totalmente concertado por las partes ya mencionadas y que finalizó con este documento publicado en el Diario Oficial el 15 de enero de 1992, en el cual se exponen claramente cuales son las normas de uso del suelo



y de construcción para los siguientes 15 años en Polanco, mismas que no podrán cambiarse ni modificarse en ese lapso de tiempo, es decir, del 15 de enero de 1992 al 15 de enero del año 2007.

- Aunque el mayor número de solicitudes de regularización de uso del suelo en Polanco lo representaron los establecimientos para comercios con 245 casos correspondientes a 48,650.30 metros cuadrados, el uso que mayor número de metros cuadrados se regularizó correspondió al de oficinas con 67,356.28 por concepto de 156 asuntos. Estos usos del suelo para comercios y oficinas, fueron absorbidos principalmente por la tercera, cuarta y quinta sección de Polanco, lo que demuestra que parte del área central de Polanco correspondiente a la tercera y cuarta sección que mantiene una estructura habitacional-unifamiliar, ha sufrido cambios en donde las casas-habitación se han convertido en comercios y oficinas, mientras que la quinta sección en donde existe una estructura urbana de usos plurifamiliares y comercios en su periferia (Liverpool), los cambios se dieron modificando departamentos por oficinas y las plantas bajas de los edificios en comercios. Adicionalmente las avenidas Homero, Horacio y Presidente Masarik, casi en su totalidad presentan estos usos, ocasionando por ende el congestionamiento de la infraestructura vial y generando el ingreso de casi un millón de población flotante que asiste diariamente a esta zona ya sea por cuestiones de trabajo, compras o recreación.

- Es importante señalar que la formación de los programas de desarrollo urbano en Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, ZEDEC, dentro de la Delegación Miguel Hidalgo, son alternativas de las autoridades de la CGRUPE como respuestas a las demandas de las innumerables quejas que generó la política de “una mejor utilización del espacio urbano ya construido”, que en la práctica se expresó como una continua modificación a los planes parciales vigentes desde 1987 y que los vecinos sentían como una agresión a sus patrimonios y como una afectación significativa a sus niveles de vida, por los cambios de uso del suelo diferentes al habitacional y la problemática urbana que generaban los mismos.

- Por lo anterior el punto de vista vecinal parte básicamente de una posición en la que exige se respete su medio ambiente urbano inmediato y que ya no quede a la discrecionalidad de las autoridades la posibilidad de modificar el uso del suelo. También los vecinos exigen que los programas de desarrollo urbano, sean más claros y precisos, con menos reglas y complicaciones que deriven en interpretaciones de las normas que conforman dichos documentos normativos.

- Desde el punto de vista urbanístico la ZEDEC de Polanco logró dar respuesta a las demandas ciudadanas, particularmente a las relativas a la preservación y mejoramiento de los parques y áreas verdes de la colonia, a consolidar el uso habitacional-unifamiliar en un poco más del 50% del territorio de Polanco y las dos zonas con uso habitacional multifamiliar (ubicadas dentro de la sección I y V); a detener el desarrollo turístico hotelero; a consolidar el corredor comercial especializado ubicado sobre Presidente Masarik y la antigua zona comercial de Polanco (Polanquito); la densidad e intensidad de ocupación de los predios quedó especificada claramente y por tanto su potencial de desarrollo tanto para los vecinos como para los promotores inmobiliarios, lo cual tuvo un efecto de estabilización de los precios del suelo en el mercado inmobiliario de la zona, controlado con ello su especulación.

- La forma como se diseñaron la tabla de usos del suelo y las normas complementarias de la ZEDEC Polanco, permiten su fácil comprensión por cualquier persona, aún cuando esta no sea especialista en la materia, teniendo por primera vez un instrumento técnico-jurídico particular sobre el uso del suelo de Polanco, transparente, claro, estricto, breve y accesible a todo el público interesado en su estudio, lo que favorece la erradicación de prácticas corruptas e ilegales por una parte y del fácil seguimiento por

parte de los representantes vecinales sobre las autorizaciones y licencias otorgadas dentro de la colonia. Por lo que con la aplicación de la ZEDEC, la Administración del Uso del Suelo en Polanco, se vuelve más práctica, restrictiva y confiable.

- El procedimiento de formulación y elaboración de la ZEDEC Polanco puso de manifiesto, la importancia de contar con la participación de los habitantes y de las autoridades de territorios locales, para planear el desarrollo urbano de sus colonias, por una parte los habitantes proporcionan la fuente de información sobre la problemática que en la vida cotidiana se genera dentro de sus áreas habitacionales; propuestas y alternativas que desde su particular óptica solucionarían los problemas que les afectan; por otra parte, la autoridad local como canal directo e inicial de la demanda ciudadana y como administrador del territorio y de los recursos encauzados al mismo, participa como enlace entre la autoridad central y la ciudadanía, como coordinador entre diferentes autoridades y es la principal autoridad que se encargará de ejecutar los acuerdos, aplicar las disposiciones jurídicas, así como vigilar y controlar el cumplimiento de las mismas. En conjunto, podemos considerar que la Administración del Uso del Suelo a nivel local en estas circunstancias, es un foro en el que se favorece la práctica democrática.

- Teniendo aprobado el Acuerdo por el que se crea la ZEDEC Polanco, el procedimiento de regularización de los usos "tolerados", marco una significativa práctica democrática, toda vez que siendo la revisión predio por predio y asunto por asunto, en todos los casos invariablemente se contó con la votación y participación de los vecinos de Polanco, culminando después de más de un año de reuniones con el grupo de trabajo, con los certificados de regularización de usos del suelo, los cuales fueron entregados públicamente por el propio Regente Capitalino en ese entonces Lic. Manuel Camacho Solís, en presencia de los Representantes de la Sociedad y las autoridades centrales y locales, contando con la difusión de los medios informativos, ésto muestra que siendo el primer programa de planeación participativa a nivel local, efectivamente se alcanzó un nivel alto de democracia en el proceso, destacando que no existió durante o después del proceso de formulación de la ZEDEC Polanco, inconformidad o molestia por parte de los vecinos de la colonia.

- Con la promulgación del Acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado la colonia Polanco, emanado a través de las autoridades del Departamento del Distrito Federal, se comprueba que no solamente compete al Poder legislativo, la promulgación de leyes y normas jurídicas aplicables a la propiedad privada y a su regulación por el Estado, siendo en este caso la Administración Pública del Distrito Federal (como parte del Poder Ejecutivo) también facultada por la Ley Suprema, para emitir y disponer de atribuciones con el fin de elaborar y oficializar programas en beneficio del interés común.

- La ZEDEC como instrumento jurídico-normativo para la Administración del Uso del Suelo Urbano, no debe servir únicamente para frenar el crecimiento urbano, sino también para planear el mismo, mediante acciones que tiendan a controlar, regular, orientar y canalizar, las acciones que directa e indirectamente, son provocadas por todos los agentes urbanos que conforman en este caso Polanco, (vecinos, promotores, comerciantes, profesionistas, estudiantes), ya que una sociedad la conforman todos y cada una de las partes que en ella actúan, por lo que este actuar es necesario regular y vigilar a través de reglas claras y perfectamente establecidas, considerando los intereses de todas las partes de tal forma que no se contrapongan.

- Las acciones de consulta y concertación entre los vecinos de Polanco y las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo y la CGRUPE, tienen un objetivo común, el logro del bienestar social, equilibrando los distintos intereses de la comunidad en un todo común, armónico y coherente, que finalmente se intentó integrar en el Acuerdo por el que se creó la ZEDEC Polanco, para el ordenamiento del territorio de la zona tanto en los usos y/o construcciones del suelo urbano, como para el mejoramiento de las condiciones de vida de la población residente y de las áreas circunvecinas.

- La sociedad civil contando con una organización, unida, bien definida, que sea representativa, respetuosa, informativa, perseverante, firme y conocedora de sus derechos, es capaz de lograr que la autoridad tome en consideración sus demandas y lleve a cabo acciones y actividades que den respuesta a sus solicitudes, como fue el caso de la ZEDEC Polanco, la cual marcó el inicio de la creación de nuevas ZEDEC de este tipo en otras colonias de la ciudad.

- La efectividad del Programa de Rescate y Mejoramiento Urbano denominado Zonas Especial de Desarrollo Controlado, ZEDEC Polanco, en principio depende de las acciones de las autoridades de la Delegación Miguel Hidalgo encargadas de la Administración del Uso del Suelo de esta colonia conforme al programa; entre las que destacan: llevar un cumplimiento formal y puntal a la declaratoria sobre los usos del suelo y sus construcciones, principalmente para respetar los derechos legalmente adquiridos de uso y funcionamiento de los inmuebles; obligar al cierre de aquéllos giros que violen el ordenamiento urbano y restituyan el uso de suelo que se encuentre permitido para el lugar; realizar periódicamente recorridos con los vecinos e inspecciones en la zona, con el fin de detectar aquellos lugares que no cuenten con los permisos y autorizaciones correspondientes sobre el uso del suelo y las construcciones y en su caso aplicar en forma oportuna y transparente todas las sanciones establecidos en la Ley; cumplir con la entrega de los listados de todos los trámites para uso del suelo construcción a los representantes vecinales, tal y como lo señala la declaratoria; que la aplicación del programa se realice totalmente apegada a derecho, sin importar afiliación partidaria, estrato socio-económico, recomendaciones políticas o cualquier tipo de influencias que alteren la aplicación del ordenamiento legal; que las autoridades delegacionales lleven un adecuado seguimiento y control en todos los trámites judiciales, buscando que se respete siempre el espíritu de la ZEDEC, aportando pruebas en su oportunidad, incluyendo a los vecinos como terceros interesados; que la autoridad, utilice todos los medios que considere necesarios para que no solo los vecinos de Polanco sino cualquier otro interesado en instalarse en esa zona, conozca las reglas establecidas en la ZEDEC.

En segundo lugar, la participación vecinal resulta indispensable para proteger y verificar la aplicación correcta del programa, en una primera instancia a través de los representantes vecinales y en una segunda y más amplia en la organización vecinal de la colonia Polanco, ésto es, notificar a la autoridad delegacional sobre cualquier modificación que se encuentre fuera de los usos y construcciones señaladas en la ZEDEC o en los listados de usos del suelo regularizados; programar recorridos con las autoridades delegacionales, incluyendo los lugares detectados por los vecinos como problemáticos que funcionen fuera de Ley; verificar los listados que deberán recibir de la autoridad de todos los trámites de uso del suelo y construcción que se tramiten en la delegación para la colonia Polanco, durante el tiempo en que la ZEDEC se encuentre vigente, y que los vecinos promuevan la revisión periódica del programa con el fin de evaluar la aplicación de este ordenamiento y la situación que guarda el desarrollo urbano de su colonia.

- La infectividad de la ZEDEC Polanco, se generaría por el incumplimiento o fallas en las cuestiones indicadas en los párrafos precedentes, además existen otras causas que influyen en la posibilidad de

una operación deficiente del programa, como son: los cambios de la Administración Pública local en tiempos relativamente cortos, que generan una falta de continuidad y de seguimiento en el programa, dificultad en la relación entre la autoridad y los vecinos en cuanto a la importancia y aplicación de la ZEDEC por diferentes motivos: desconocimiento del programa, funcionarios no capacitados, pérdida de expedientes y documentos, falta de seguimiento de los asuntos judiciales en perjuicio del programa, actos de corrupción, manipulación de las quejas vecinales por influencias o conveniencias personales, falta de accesibilidad a la información, entre otros puntos. Por otro lado, la decadencia del programa también puede provocarse por los vecinos residentes de Polanco, principalmente por aquellas personas traidoras a las simpatías de la generalidad, que por conveniencia económica propician las violaciones al uso del suelo y a las construcciones, utilizando diversos medios para sus fines como son: influencias y recomendaciones, actos corruptos, interposición de recursos judiciales, mediación de terceros a través de gestores o empresas inmobiliarias, principalmente. Siendo lo más lamentable la división y desorganización de la comunidad de Polanco, para exigir el cumplimiento legal de la ZEDEC, y peor aún la falta de interés sobre el programa.

- Así como los vecinos de Polanco se organizaron para que su colonia se clasificara como Zona Especial de Desarrollo Controlado, con esa fuerza, decisión, tenacidad, organización y perseverancia, deberán cuidar su adecuada aplicación, seguimiento y prioridad en su colonia, como el principal instrumento urbano técnico-jurídico, utilizado por las autoridades del gobierno de la ciudad, para la Administración del Uso del Suelo de Polanco.

## BIBLIOGRAFIA

Acuerdo por el que se aprueba la Normatividad para el Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado Polanco.  
Diario Oficial de la Federación miércoles 15 de enero de 1992.

Aclaración al Acuerdo que prueba la Normatividad para el Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado Polanco, de fecha 11 de diciembre de 1991, publicado el 15 de enero de 1992.  
Diario Oficial de la Federación 10 de Marzo de 1992

Acuerdo por el que se amplía el plazo para los usos del suelo de los establecimientos mercantiles y de servicios que acrediten derechos legítimamente adquiridos en la zona especial de desarrollo controlado Polanco.  
Diario Oficial de la Federación 2 de Abril de 1992

Documentos Internos de la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica  
1990, 1991 y 1992

Documentos Internos de la Subdelegación de Obras y Servicios de la Delegación Miguel Hidalgo  
1989, 1990, 1991 y 1992.

Fé de erratas de la Aclaración al Acuerdo que aprueba la Normatividad para el Programa de Mejoramiento y Rescate de la Zona Especial de Desarrollo Controlado Polanco, publicado el 10 de Marzo de 1992.  
Diario Oficial de la Federación 12 de Junio de 1992

Polanco. ZEDEC, Programa de Rescate  
CGRUPE, 1993

Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, versión 1987

Plano de Usos del Suelo de la ZEDEC Polanco 1992

Reyna, María del Carmen. *Tacuba y sus alrededores siglos XVI al XIX*. México, INAH, 1993.

Rosell, Lauro E. *Iglesias y Conventos Coloniales de México* México, Editorial Patria, 1979.

## HEMEROGRAFIA

- Arellano, Antonio. En una reunión para regularizar asuntos de suelo en Polanco Juan Sánchez Navarro, el Regente Manuel Camacho y la Delegada en la Miguel Hidalgo Margarita González Gamio. Foto Juventino Magaña, Diario de México, 25 de Junio de 1993, p 1.
- Ballinas, Víctor. Piden al regente garantizar una real participación vecinal en Polanco. Diario de México, 25 de Junio de 1993, p 2.
- Cosme Ruiz, Manuel. Diseñan estrategias para atacar los problemas troncales de la MH. Tribuna, Sección M, 17 de Octubre de 1992, p 1.
- En 15 años no habrá más Comercios en Zonas de Desarrollo Controlado: MGG. El Valle, 25 de Junio de 1993, p 15.
- Firma Convenio de 15 años con el DDE. Vecinos de Polanco Evitan el Crecimiento Desmedido. Revista Epoca, 30 de Marzo de 1992.
- From Spanish Haven To Mexican Manhattan. By Andrew Paxman. The News Staff Reporter. The News. Sección B, 4 de Abril de 1992, p 3.
- Herrera, Joaquín. No Aceptar todo para avanzar en dirección de la convivencia de fuerzas políticas: Camacho. Excélsior, Sección A, 25 de Junio de 1993, p 4.
- Macías Obregón, Guadalupe. Programa de rescate para Polanco. Revista Presencia Lomas Polanco Año 1, No. 1, 10 de Marzo de 1992.
- Magaña, Manuel. El Desarrollo de la Ciudad se hará Tomando en cuenta a Todos: Camacho. Excélsior, Ultimas Noticias, Segunda Edición, 25 de Junio de 1993, p 1.
- Martínez, Luis Enrique. En Polanco, el ZEDEC se adelantó a sus tiempos. La Prensa, Sección Balcón Ciudadino, 8 de Abril de 1992, p 2.
- Martínez, Luis Enrique. Regularización de giros en Polanco. Extensivo para todo el D.F. La Prensa, Sección Balcón Ciudadino, 25 de Junio de 1993, p 2.
- Mejía, Francisco. Las ZEDEC no promueven la inversión inmobiliaria: Campa. El Nacional, Sección Ciudad, 4 de Septiembre de 1992, p 31.
- Mejía, Francisco y Ramos Alcantara, Raúl. Entregó el regente 500 certificados de regularización a giros comerciales en Polanco. El Nacional, Sección Ciudad, 25 de Junio de 1993, p 31.
- Méndez Mata, Víctor. Reforma, incluso sin unanimidad: Camacho. La Afición, 25 de Junio de 1993, p 1.

Necesario Ordenar el Credimiento: MCS. Simplifican Normas de Uso de Suelo en Polanco. El Sol de México Mediodía, 13 de Marzo de 1992, p 12.

Podría quedar atrás el problema de uso del suelo en Polanco delegación miguel hidalgo...ojo. Prioridad las denuncias en materia de uso de suelo. compromiso de MGG. La Tribuna, Sección M, 25 de Junio de 1993, p 4.

Porras Robles, Angel. El regente Manuel Camacho Solís hizo la entrega simbólica de quinientos certificados de regularización de giros comerciales y de servicios en Polanco. Foto Jaime M. Santos, Uno más Uno, 25 de Junio de 1993. p 1.

Propone el DDF llevar a consejo el uso del suelo. Entregó Camacho 500 actas de regularización comercial. El Herald de México, Sección A, 25 de Junio de 1993, pp 2-3.

Restringen por 15 años las Construcciones en Polanco. Excelsior, Sección A, 14 de Marzo de 1992, p 32.

Rivera, Alfonso. (foto). Entrega.- El regente capitalino Manuel Camacho Solís hizo entrega de certificados de regularización de giros comerciales en Polanco. El Sol de México, 25 de Junio de 1993, p 15.

Trabulsi Sarmina, Zahia. ZEDEC Polanco en marcha. Revista Presencia Lomas Polanco, Año I, número 2, 10 de Mayo de 1992.

Valderrabano. Azucena. Hacer compatible las razones en todos los sectores para hacer "vivable" la capital. objetivo. El Universal. 25 de Junio de 1993. p. 2.

Villarruel, Juan Carlos. Polanco bajo presión comercial. Ovaciones, Sección Primera, 12 de Septiembre de 1992, p 1.