

881309

12
31



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO
PLANTEL LOMAS VERDES

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
NUMERO DE INCORPORACION 8819-09

ASPECTOS FUNDAMENTALES EN EL CONTROL
DEL USO ESPECIFICO DEL SUELO EN EL
MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ,
ESTADO DE MEXICO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
ZAIDA MORALES APARICIO

CONDUCTOR: LIC. MARIA SOFIA VILLA CABALLERO.
DIRECTOR: LIC. JUAN FERNANDO MARTINEZ DE LA VEGA.

NAUCALPAN, EDO. DE MEXICO.

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.

A tí...

Te pedí todo
para disfrutar de la vida
y me diste vida
para disfrutar de todo.
Por permitirme existir,
ser y crear
Gracias

A mis Padres

Gracias por darme esta maravillosa vida,
¡que sí vale la pena vivirla!

Gracias por darme raíces tan fuertes
y alas tan ligeras para realizar
la misión que me ha tocado vivir.

Gracias por enseñarme con su ejemplo a ser tan fuerte
cuando el viento me está siendo contrario,
y saber elevar mis ojos al cielo con humildad
para pedir fortaleza, paz y paciencia,
para aceptar mi realidad el día de hoy.

Gracias por no compararme con nadie
y aceptarme tal como soy
sin pretender cambiarme.

Por esto y mucho más... ¡Gracias Padres!

A mi adorada Madre
Señora Zaida Aparicio de Morales

Como una ínfima correspondencia a su abnegado sacrificio
y a sus lágrimas vertidas.
Porque sé que este trabajo y la significación que a mi vida
representa encierra en Tí, toda tu ilusión de Madre.

A mi Padre
Señor Jaime Hilario Morales Viguera

Espero no defraudarte compensando en algo tu sacrificio
para darme principios, fuerza y carácter; y deseo en el transcurso
de mi vida profesional continuar el sendero de acrisolada honradez
que Tú has trazado, ya que eres el único héroe real que he conocido.

A mis hermanos.

Con inmenso cariño
Egda Martha
Rosa Amelia
Jaime Horacio
y la pequeña Sandra

A todos y cada uno de ustedes
que han reído y llorado conmigo mis fracasos y triunfos
y porque para mí significan la unión familiar.

Los amo. Gracias.

A mis sobrinos

Con la esperanza de que logren todas sus ilusiones.

Con el amor eterno de su tía que anhela un mañana mejor
en la generación que les tocará vivir.

Eres Alguien

Eres alguien con quien cuento
en todos los momentos de mi vida,
sabiendo que me acepta y no pretende cambiarme.

Eres alguien que pacientemente me escucha
y me devuelve la paz.

Eres alguien que me ayuda con su ejemplo
a superarme y me ha enseñado el don de la amistad.

Eres alguien tan especial que sabe dar en calidad
el tiempo necesario, para ayudarme en los malos ratos,
en los malos momentos normales de vivir.

Eres alguien que siempre tiene la palabra oportuna
para serenarme en mi precipitado vivir
y que me dice: "que sientas hoy la presencia de Dios".

Eres alguien que siempre me sostiene
en mis momentos de fragilidad
y me apoya con su oración profunda.

Dios te hizo tan especial porque El sabía
que yo sabía de "alguien" que cerca de mí
fuera un destello de Dios y me devolviera la paz...

Por esto y más, mucho más, eres alguien
para mí... sin igual.

Con admiración y agradecimiento

a la

Doctora Sofía Orozco Sandoval

Amiga Sofi, ahora en esta nueva etapa de mi vida
te agradezco tu incondicional apoyo,
porque al paso del tiempo nunca permitiste
que claudicara en mi superación.

Gracias por la franqueza de nuestra amistad.

Con especial cariño

Señor Gerardo Chaparro Ramírez

y

Señora Guillermina Becerril de Chaparro

Amistad que me es grata y honrosa.
Con el aprecio y la estimación para quienes son
toda nobleza y corazón ya que me han permitido
contar con su gran apoyo. Gracias.

A mis Amigos

Gracias amigo por tu sonrisa tan llena de cariño
que me hace sentir tan feliz.

Gracias amigo por permitirme pasar a tu lado
ratos tan agradables compartiendo tu alegría.

Gracias amigo por recoger en tu corazón
mis lágrimas, las normales del vivir.

Gracias amigo por saber que existes,
que me aprecias y aceptas como soy
sin pretender cambiarme.

Gracias amigo por ayudarme con tu afecto
y tu cariño a alcanzar esta meta.

A la Licenciada y Maestra
María Sofía Villa Caballero

Asesor y amiga por su colaboración
y agradeciéndole sus sabios consejos y enseñanzas
en la realización de este trabajo.

Al Señor Licenciado

Alejandro Gutiérrez Godínez

Ex-Tesorero Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional
de Tlalnepantla de Baz, Estado de México

INDICE

	Pág.
INTRODUCCION	I
CAPITULO PRIMERO	
DEMOGRAFIA MUNICIPAL	
1.1 ANTECEDENTES DEL MUNICIPIO	1
1.2 ESTRUCTURA ACTUAL	25
1.3 USO PRINCIPAL DEL SUELO MUNICIPAL	41
1.4 PANORAMA A FUTURO	48
CAPITULO SEGUNDO	
GENERALIDADES DEL USO DEL SUELO	
2.1 CONCEPTO DEL USO DEL SUELO	52
2.2 CARACTERISTICAS	72
CAPITULO TERCERO	
MARCO JURIDICO, ASPECTOS COMPETENCIALES PARA EL CONTROL DEL USO ESPECIFICO DEL SUELO	
3.1 CONSTITUCION POLITICA FEDERAL	78
3.2 CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO	93
3.2.1 Facultades que se le Delegan al Municipio y como Consecuencia Leyes Concordantes para la Determinación del Uso Específico del Suelo	101
3.2.2 Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México	105

3.2.3 Ley Orgánica Municipal del Estado de México	110
3.2.4 Reglamento para la Autorización del Uso Específico del Suelo y sobre Actividades Comerciales, Industriales y de Servicios	113
3.3 DIFERENCIA ENTRE USO DE SUELO Y USO ESPECIFICO DEL SUELO	120
CAPITULO CUARTO	
PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE TLALNEPANTLA	123
4.1 USOS Y DESTINOS DEL SUELO, SU ZONIFICACION Y NORMAS	129
4.2 LOS TIPOS DE ZONAS Y SUS CARACTERISTICAS GENERALES	133
CONCLUSIONES	143
BIBLIOGRAFIA	152
LEGISLACION	157
JURISPRUDENCIA	159

INTRODUCCION

En el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, actualmente la ciudadanía interesada se enfrenta a una gran problemática cuando pretende establecer una actividad comercial, de servicios o industrial, dentro del perímetro municipal, dados los requisitos que señala al respecto el reglamento para la Autorización del Uso Específico del Suelo, sobre actividades comerciales, industriales y de servicios, del Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

La Tesorería Municipal del Municipio de Tlalnepantla, ha venido realizando un trabajo exhaustivo a efecto de que la tramitación de la autorización del Uso Específico del Suelo sea más ágil y que la ciudadanía tenga seguridad jurídica en el trámite de expedición; situación que le ayudará a aumentar la confianza en la autoridad emisora. Con ese propósito, la tramitación se ha incluido dentro del sistema denominado "Ventanilla Unica", que con todas sus ventajas no ha sido suficiente para abatir los molestos y engorrosos trámites que se tienen que realizar ante la Tesorería Municipal para

obtener la Autorización del Uso Específico del Suelo y finalmente llevar a cabo la apertura del establecimiento dedicado al comercio, servicios o industria que se solicite.

Una de las consecuencias que conllevaría el facilitar la obtención de la Autorización del Uso Específico del Suelo en el Territorio Municipal, es el fomentar la creación de nuevas fuentes de empleo, que ayudaría a combatir eficazmente la aguda crisis económica que sufre el país y que se refleja en sus tres niveles de gobierno, Federal, Estatal y Municipal.

El establecimiento de un negocio propio, es una garantía individual consagrada en la Constitución General de la República Mexicana, concretamente establecida en el artículo 5 Constitucional, donde se le faculta al gobernado para dedicarse a la profesión o trabajo que le acomode, siendo lícitos, y de ese modo incorporarse al desarrollo económico del país.

Establecida la premisa anteriormente comentada, los ordenamientos secundarios deberán proveer el exacto cumplimiento de esa garantía individual, sin limitarla ni

mucho menos restringirla. En ese orden de ideas los ordenamientos que al respecto emitan los gobiernos Federal, Estatal y Municipal, deberán ser respetuosos de la mencionada garantía individual.

Actualmente el ciudadano, para obtener la Autorización del Uso Específico del Suelo, se enfrenta a un burocratismo excesivo y pérdida de tiempo por los trámites que se tienen que realizar a través de la Tesorería Municipal y su departamento de Industria y Comercio, que son las dependencias ante las que se tiene que acudir para poder establecer un comercio, un establecimiento de servicios o una industria. Una vez que el ciudadano cumpla satisfactoriamente cada uno de los requisitos establecidos en el Reglamento del Uso Específico del Suelo y sobre actividades comerciales, industriales y de servicios del Municipio de Tlalnepantla de Baz, se le expide la Autorización correspondiente, pero para que ello ocurra, se han de realizar trámites colaterales, por una interpretación inexacta y defectuosa del ordenamiento en cuestión, por parte de la Tesorería Municipal y porque en el mismo reglamento se le dan facultades para intervenir a una dependencia que es ajena a las cuestiones del Uso Específico del Suelo y de la

problemática urbanística que conlleva.

El presente trabajo de investigación se constituye como un esfuerzo, para tratar de aclarar las cuestiones relacionadas con el Uso Específico del Suelo, en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, concretamente en los requisitos para su expedición, que actualmente por la dificultad que se presenta inhibe a la ciudadanía, propiciando que inicie sus operaciones al margen de las disposiciones legales.

En el presente trabajo de tesis, la investigación está estructurada en cuatro capítulos, y las conclusiones obtenidas como resultado de la misma. En el primer capítulo se analizan la demografía Municipal, los antecedentes del Municipio, su estructura actual, los usos predominantes y la configuración de la estructura urbana que se espera en un futuro a mediano plazo.

En el capítulo segundo se abordan el estudio de las generalidades del Uso del Suelo y sus diferentes acepciones. En primer término se examinan el concepto gramatical de la expresión de Uso del Suelo y después sus acepciones técnico jurídicas.

En el capítulo tercero se hace un examen del marco jurídico que se refiere al Uso Específico del Suelo, y siguiendo el orden jerárquico normativo, vigente en el orden jurídico mexicano. En primer término se estudia la Constitución General de la República, después la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, luego la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México; para pasar inmediatamente al análisis de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, y ya en el ámbito Municipal, se analiza el Reglamento para la Autorización del Uso Específico del Suelo y sobre actividades comerciales, industriales y de servicios, en el que se analizará, además, las disposiciones relativas a los requisitos establecidos para la expedición de la Autorización del Uso Específico del Suelo.

El análisis del Plan del Centro de Población Estratégico del Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, será realizado en el capítulo cuarto.

Por último, se integran las recomendaciones y sugerencias que desde el particular punto de vista de la autora de este proyecto, ayudarían a corregir la tramitación actual del Uso Específico del Suelo,

haciéndola más ágil y sin que ello signifique el incumplimiento de alguna disposición legal.

CAPITULO PRIMERO

DEMOGRAFIA MUNICIPAL

1.1 ANTECEDENTES DEL MUNICIPIO

"Fortalecer al municipio es una inquietud que invariablemente ha ocupado las mentes de todas las generaciones de mexicanos que han conducido las riendas de México, a partir de su nacimiento a la vida independiente en 1821.

El municipio es una institución que se ha mantenido vigente durante todas las fases de la revolución política, se trata de una institución que ha sobrevivido, en el caso de México, a la Conquista, la Independencia, a la República y a la Federación, y que ha figurado en el ideario de todas las revoluciones a partir de lo de Tuxtepec, remarcando la importancia de la Institución Municipal al ser estudiado en su origen, dando lugar a polémica y a las cuestiones que se hacen: el primero se hace referencia al origen del municipio y el segundo ¿Qué institución apareció primero, el Estado o el Municipio?

Asimismo, la primer postura que se comentará será

la sociológica, teniendo en ella grandes expositores, quienes por razón de amplitud de la misma, se hará referencia de algunos autores así como algunos postores de lo mismo:

Primera Postura.- El Municipio es una formación natural, por lo que iniciaremos con la escuela sociológica.

a) Escuela Sociológica, teniendo como su principal exponente, al alemán Ferdinand Toennies, manifestando que el municipio es una "forma social" y como es una forma comunal, debe participar de la misma gestión que la que requiere cualquier asociación; señalando dicho autor que la asociación puede ser de dos maneras:

La primera.- "Sociedad Stricto Sensu", distinguiéndose ésta por procurar el interés y voluntad del individuo (ejemplo las Sociedades Mercantiles);

La segunda.- se encuentra determinada por el fin colectivo que imponen los individuos que la integran, manifestado de otra forma la "Comunidad", es una unidad; en cambio la sociedad es solamente una multitud y

diversidad de medios afirmando que la primera forma de comunidad natural la ha constituido la familia, la cual se encuentra fincada en la consanguinidad y en los lazos de parentesco, mismos que han tenido ya contraposiciones que van transformando a esta pequeña comunidad en otras formaciones superiores, como son la Gens, Tribu, Fratría, Confederación y el Clan, que cuando llegaron a asentarse en un lugar determinado aparece una forma social de carácter natural a lo cual se llama "Municipio Natural".

b) La integraron los autores Max Weber, Giner y Calderón, y García Oviedo; afirmando dichos autores que el municipio es esencialmente una asociación de vecindad y manifiesta que son suficientes los lazos de vecindad para que pueda existir un municipio natural, afirmando además que, para conocer el origen de las instituciones, es necesario estudiar sus creencias más antiguas; mismo al que hace referencia Max Weber en su obra "Economía y Sociedad" al manifestar que, el origen del Municipio lo podemos encontrar perfectamente en las organizaciones comunales griegas; en la Polis Griega en donde por primera vez al individuo llega a considerarse como ciudadano perteneciente a un clan determinado, a una familia con privilegios propios; que de igual forma Giner y Calderón,

y García Oviedo manifiestan que el municipio es una agrupación natural de familias con fines propios hasta llegar a constituir asociaciones más perfectas.

Finalmente, podemos afirmar que el Municipio como institución inferior al Estado nació primero, y en su desarrollo dio más tarde origen a una comunidad aún más vigorosa y capacitada para la realización de servicios públicos y de fines de carácter comunal que separa y suple las deficiencias del Municipio aislado, decidiéndose considerar al municipio en su origen como una extensión espontánea de la familia y al Estado debe considerarse concretamente como una extensión espontánea y natural del Municipio.

Segunda Postura.- Dentro de dicha postura se manifestó que el Municipio es una formación del Estado y por consiguiente, adopta las modernas doctrinas en relación con el origen del Municipio.

Teniendo como principales exponentes las escuelas Anglo-Sajona y Francesa.

I).- Escuela Anglo-Sajona. Sus representantes más

destacados son John F. Dillon, John A. Fairlie, Jules Lesepe; los cuales manifestaron que la generalidad de los países Anglosajones, fueron el origen para la existencia Jurídico Política del Municipio dando una resolución legislativa, ejemplo de ello, en Inglaterra es creado el Municipio a través de varios sistemas como son:

"The Urban Distrit" o bien por un "Municipal Barough", sancionado además por el consejo del Condado o por una Corte Real, encontrándose de igual forma en los E.U., en donde se considera a los Municipios como creaciones imaginarias de la ley y subordinados al Estado, pudiendo el poder legislativo crearlas, dividir las, disminuirlas, no siendo otro caso que autoridades locales subordinadas a un gobierno central.

II).- Escuela Francesa o del Sistema Legal, teniendo su origen en la Revolución Francesa, fundando instituciones con normas apriorísticas libres de cualquier influencia social o experimento jurídico, manifestando que el Estado no ha surgido de todas aquellas agrupaciones sociales primitivas, sino que, por el contrario, son éstos los que fueron creados con posterioridad por el mismo Estado; y que la decisión de que si es conveniente

conectar con una organización social a una institución política determinada, como lo es el Municipio, asunto que afecta exclusivamente a la soberanía del Estado.

Por otro lado, por lo que toca a los antecedentes del Municipio en México, se remontan a lo acontecido en 1492, la idea de la conquista y la aventuras son acciones vehementes que llevan a Hernán Cortés, como responsable de la tercera expedición de tierras que estuviesen más al Occidente, de esta manera en Febrero de 1519, parte con rumbo a tierras continentales y para el 22 de Abril de 1519, ya estaba fundado el primer ayuntamiento de la América, misma que denominó Villa Rica de la Veracruz, procediendo inmediatamente a la elección de alcaldes ordinarios, regidores y otros funcionarios, otorgándole con posterioridad a dicha elección a Hernán Cortés un nuevo título el cual lo designaba como Capitán del Ejército Justicia Mayor, después de esto Cortés se fue internando cada vez más en las tierras mexicanas con el plan de conquista alternado por el Municipio de Villa Rica, hacia arriba al Valle de México; para 1524 encontramos funcionando el Ayuntamiento de Coyoacán; el primer documento importante emanado de las organizaciones municipales son las ordenanzas de 1525, mismas que fueron

dictadas por el propio Cortés, las cuales se pueden remarcar de la siguiente manera:

- 1.- En cada Villa deberían existir dos Alcaldes en materia civil y criminal, cuatro Regidores, un Procurador y un Escribano.
- 2.- Existirá un Fiel, el cual cuidará abastecimientos, mercancías, pesas y medidas observando la comercialización y fijará los lugares para tirar la basura.
- 3.- Prohibir a los Rescatadores la compra de mercancías con más de treinta días.
- 4.- Establecer los lugares de matanza de ganado.
- 5.- Que la hortaliza, el pan y el pescado deberían venderse en la Plaza Pública.
- 6.- Todos los vecinos deberán residir en su villa, por lo menos las fiestas de Navidad, Resurrección y Espíritu Santo.

7.- El Ayuntamiento era el único que tenía facultades de dar tierras para labor y ganado, entre otras.

De esta manera, con el establecimiento de dichas normas, se inicia con la etapa de colonización; para esto tenía que emitir o surgir nuevas reglas de organizaciones y de formación de comunidades, y no va a ser hasta 1573 con el rey Felipe II cuando se emitieran nuevas ordenanzas, mismas que hacían hincapié en los derechos y obligaciones para aquéllos que poblaran y descubrieran ciertas zonas; en relación a la modificación de dichas ordenanzas de 1573, se puede resaltar las más importantes:

I.- El derecho de propiedad se reconoce y se respeta, por tal motivo todo aquél que funde poblaciones deberá abstenerse del despojo de aquellas tierras que estén ocupadas, inclusive por indios.

II.- Aquéllos que funden poblaciones se conocerán como adelantados o como fundadores y tendrán este título de por vida, además de que podrán heredarlo a quienes ellos designen.

III.- Los Adelantados tenían derecho a un salario anual, desempeñar el cargo de alguacil, pudiendo ser también heredero, construir fortalezas para él y sus sucesores, repartir a sus hijos algunos bienes materiales, dictar ordenanzas para su jurisdicción.

IV.- Los Adelantados también tenían obligaciones que consistían en: poblar su jurisdicción con no menos de 30 habitantes, contar cada uno con casa y animales, contar con un clérigo para proporcionar los sacramentos eclesiásticos, sobre territorio para la población, deberían tener por lo menos 4 leguas (una legua equivale a 5572 m²), con una distancia no menor de 5 leguas de cualquier giro de población.

En relación a estas nuevas formas de dicha ordenanza encontramos que, los municipios de la época existían para indígenas y para españoles. En las poblaciones de los blancos, los indios ocupaban un lugar aparte y enrolado de manera tal que no mezclaran sus formas de convivencia. Así los indios se apartaban en sus

comunidades sufriendo la cruel explotación de los hombres blancos, sin duda alguna el municipio indígena se encontraba muy al margen respecto de las condiciones que imperaban en los municipios españoles establecidos en México; esto provocó algunos enfrentamientos entre algunos municipios indígenas que se sublevaran contra los caciques por los malos tratos que de éstos recibían.

De tal manera se desprende que la organización colonial del municipio, representaba un aspecto de sumo interés y al respecto podemos decir que el cabildo o ayuntamiento era la institución gubernamental de contacto más directo e inmediato en su comunidad, variando la organización de los ayuntamientos durante toda la época de la Colonia, desde las ordenanzas de 1525 hasta la de José de Galvez con las Reformas Barbánicas, siendo los puestos más importantes casi permanentes los que a continuación se mencionan:

Los Alcaldes Mayores y Corregidores.- Desempeñaban funciones de inspección y vigilancia a fin de regular el orden de las relaciones entre españoles y los naturales, dichos nombramientos eran dados por el rey Vime, y la audiencia según la jurisdicción específica que le

correspondía, visto de otra manera, los alcaldes mayores fueron vistos como los protectores de los indios y mestizos, ya que éstos se hacían cargo de dichos problemas; por lo que toca a los alcaldes y corregidores, se encargaron de la población de los españoles y se extendieron con su presencia hasta el siglo XIX, mientras los alcaldes mayores funcionaron en América desde 1533 hasta 1786.

Alcaldes Ordinarios.- Su atribución se resume en una acción de auxilio para los gobernadores, corregidores y alcaldes mayores, teniendo voto el cabildo en ausencia del gobernador y sustituirlo internamente en caso de que éste muriera sin dejar sucesor.

Los Regidores.- Son aquéllos que tienen que ver con las actividades de policía entendiendo ésta como la función administrativa y de gobierno de una ciudad; así ellos entendían problemas de seguridad, abasto, urbanismo, mercados, siendo considerados como los más íntimos representantes del pueblo, además de que ellos mantenían el contacto más estrecho con la población.

Los Alguaciles.- Dicho cargo funcionaba en dos

niveles; el Alguacil Mayor tenía de encargo todas las actividades de seguridad pública, ejecutando órdenes de encarcelamiento y custodia a los reos, rondando por las noches los lugares públicos, aprehendiendo a los delincuentes infraganti, poniéndolos a disposición del juez; en virtud de que era mucho el trabajo solían auxiliarse de alguaciles menores; sin embargo los alguaciles mayores tenían que pagar de su sueldo a los Alguaciles Menores.

Los Alférezes Reales.- Dicho cargo tenía una concepción de honorabilidad, ya que sus privilegios eran muchos y sus funciones muy pocas. Tenían derecho al voto de Cabildo y disfrutaban de doble sueldo más que los regidores.

El Fiel Ejecutor.- Tenía a su cargo la vigilancia en los pesos y medidas utilizados en el campo comercial; así, todos los vendedores debían dar y examinar sus unidades con los cuales determinaban la cantidad y el número de la venta, destacando que dicho cargo existía desde las ordenanzas expedidas por Cortés.

El Procurador de Cabildo.- Este cargo se conoce en

la actualidad con la denominación de Síndico y tiene como atribución principal la defensa de los derechos ciudadanos; los procuradores eran electos por los regidores por mandato del rey Felipe IV sin considerarlos integrantes del cabildo. Con el transcurso del tiempo esta situación se modificó, siendo electos por la población y como miembros del ayuntamiento.

El Escribano.- Dicho cargo era el que tenía fe pública y cuyo nombramiento necesitaba autorización del monarca por conducto del Consejo de Indias; entre sus funciones figuraban: llevar un libro para registrar actas y acuerdos que sucedieran del consejo municipal. En cuanto a su compatibilidad para escribir documentos oficiales le demostraban ciertas características que le hicieron ver algo muy notorio de la autoridad, e incluso después, por su significativa importancia, se exige su titulación y preparación, castigando severamente a quien ejercitara la función sin tomar en cuenta esas prerrogativas.

Por otro lado, a partir de las primeras décadas del siglo XVI y hasta la primera mitad del siglo XVIII, España había mantenido el usufructo sobre sus colonias en

América; esta situación provocó que otros países como Inglaterra, Holanda y Francia sentaran las bases para el movimiento de la Revolución Industrial y consecuentemente se pusieran a la delantera en el desarrollo del modo de producción capitalista.

En relación de lo anterior, así como la rivalidad entre Inglaterra y Francia, provocó que este último planeara hacer un bloqueo económico continental a Inglaterra y para conseguir tal objetivo era necesario que Napoleón se apoderara completamente de Portugal y de España. Así, en los primeros meses de 1808 Napoleón invade España y obtiene la abdicación de Carlos IV y su hijo Fernando VII; es aquí donde se desprende los nuevos sucesos de la Nueva España en cuanto se refiere al municipio y ayuntamiento.

La invasión de España provoca la emancipación de la Nueva España dejando de estar presentes las ventajas políticas, económicas y socio-culturales que habían tenido sobre los criollos y demás sectores sociales, tanto que para el año de 1815 el derrocamiento de las autoridades españolas da como resultado la creación de juntas criollas, siendo ésta la forma en la que los cabildos

escribieran su gloriosa participación al pugnar por la consideración como representante de la soberanía de la Colonia. Ante la gravedad de las rebeliones y movimientos independientes, en el año de 1812 las cortes españolas expidieron la Constitución de Cádiz, el contenido de ésta es con respecto al municipio ya que era la introducción de las jefaturas políticas que presidieron a los alcaldes, regidores, procuradores y síndicos. La consecuencia de esta institución municipal en donde los principales aspectos que se reinstauraron fueron:

- a) El sistema de elección popular directa
- b) La no reelección de los funcionarios municipales
- c) Su revocación anual.

Desde aquí y hasta 1821, año en que se consuma la independencia, el municipio continúa observando las leyes decretos y demás lineamientos establecidos por el gobierno de España, tales como las ordenanzas del rey Felipe V, de 1728, los de 1813, formándose dos bandos que debatirían sobre la forma de organización política, por un lado las

Federativas y por otro lado las Centralistas, el resultado de esta confrontación fue la Constitución de 1824, estableciendo un sistema político de tipo federalista sentando las bases para fijar libertad a los estados. Este soporte jurídico y la inexistencia de una disposición constitucional en materia municipal, hizo que las entidades que integraran la república surgieran basando su acción en disposiciones jurídicas anteriores y consecuentemente no hubiera una homogeneidad en la composición administrativa de los municipios.

Por lo que toca al período de 1821 hasta 1854 es definido como un período de anarquía; aunque las teorías del porfiriato llegando el año de 1876, fecha en que rompen los positivistas con su principio de orden y progreso sentándose las bases desde 1835 para instaurar la primera república centralista en departamentos, presentándose hasta un año después con las siete leyes constitucionales de 1836, precisamente la sexta ley de este compendio jurídico es la que se refiere a los ayuntamientos, de esa manera y por fin reciben una ordenación constitucional destacando los principales puntos en materia municipal.

Artículo 1.- La república se dividirá en departamentos conforme a la octava de las bases orgánicas, los departamentos se dividen en distritos y éstos en partidos.

Artículo 16.- En cada cabecera de distrito habrá un prefecto nombrado por el gobernador y confirmado por el gobierno general.

Artículo 21.- Habrá ayuntamientos con los capitales de departamentos en los lugares que había en el año de 1801.

Artículo 22.- Los ayuntamientos se elegirán popularmente en los términos que arreglará una ley.

De todo lo anterior, por cuestiones de orden político, es el caso de que para 1846 el federalismo es instaurado y provisionalmente se vuelve a dar vigencia a la Constitución de 1824, ahora los estados sustituyen a los departamentos y los ayuntamientos se reorganizarán como antes de 1836, desde aquí y hasta 1854, la organización de los ayuntamientos estará sujeta a los vaivenes del federalismo o centralismo; asimismo el Plan

de Ayutla instaurado por Alvarez, Comonfort y Ocampo introduce una nueva etapa en la organización política, económica y social de la nación al derrumbar al gobierno personal y dictatorial de Antonio López de Santa Anna, además de fungir como antesala para el movimiento de Reforma, teniendo como base el tiempo de los liberales y apresuró la organización del país en forma de república representativa, democrática y federal, enmarcándola en la Constitución Política de 1857; bajo esta panorámica es lógico pensar que las instituciones municipales del país sufrirían cierta conversión. Imperando la constitución reformativa, no elevó el precepto constitucional al régimen de municipalidad y tan sólo atendió a los municipios del Distrito Federal, en cuanto al resto de los municipios de los demás estados, los artículos 41 y 49 le reservan la facultad de organizar su régimen anterior, obligando a la heterogeneidad en la organización administrativa de los municipios entre las diversas entidades federativas; así durante la Reforma se presenta una nueva reglamentación de las prefecturas estableciéndose que en cada partido debería haber un prefecto en calidad de presidente tanto en los ayuntamientos a su cargo como en algunas de las funciones que eran competencia de los prefectos.

- Vigilar el funcionamiento de los ayuntamientos.
- Publicar las leyes y hacerlas cumplir.
- Servir de conducto para la observación de las órdenes del gobierno federal.
- Acatar las disposiciones judiciales.
- Cuidar el orden y la tranquilidad.
- Informar al gobierno federal sobre los asuntos que le encomendase.
- Nombrar los jueces de paz.
- Suplir el consentimiento de los poderes en caso de las Leyes Menores.
- Perseguir la vagancia.
- Atender a la higiene pública.
- Llevar orden de cateo.

Es así que en la Constitución del 57, si bien pasaron inadvertidos los municipios no por eso permanecieron inalterables, siendo afectados por algunas disposiciones que se tomarían, sobre todo con respecto a la Hacienda Pública, por ejemplo: la ley del 12 de septiembre de 1857, no toma en cuenta a los municipios en la modificación de las rentas, dividiéndose tan sólo entre la federación y los estados.

Una de las principales formas de obtener recursos era a través de los alcaldes, consistiendo en un impuesto que cobraba el fisco sobre la venta y la permuta de producto o mercancía, sin embargo los abolió la Constitución de 1857; los municipios no sufrieron efectos inmediatos encontrando nuevas fuentes de ingresos como las multas.

Después de la restauración de la República en 1867, el régimen municipal fue perdiendo autonomía y su actividad cada vez era determinada por los gobernadores de los estados, así como la administración municipal fue observada por el gobierno general del país.

Así como la institución más sobresaliente del

municipio durante el porfiriato lo constituyó sin duda alguna la jefatura política: ésta se encargó de suspender cualquier intento de inclusión de estructuras democráticas, si bien es cierto que son características que dependían de las constituciones locales y consecuentemente su forma institucional sería de un Estado a otro, no pudiendo negar que la actividad de los ayuntamientos bajo su control y a través de las diferentes formas en las que se presentó, pudiendo concretarlo en un ejemplo, decíase que en el Estado de México, se observaba cómo actuaban aquí los jefes políticos, la Constitución del Estado de México decía respecto a las jefaturas; el Estado se divide para su gobierno interior en Distritos Municipales y Municipios que se gobernarán por jefes políticos sujetos inmediata y directamente al gobierno del Estado." (1)

"Para el inicio del siglo XX la necesidad de introducir los principios de las democracias liberales europeas y norteamericanas al país fue acrecentándose, las críticas a la dictadura porfirista fueron cada vez más profundas, observándose como regla la organización

(1) Salazar Medina Julián. Elementos Básicos de la Administración Municipal, Ed. Universidad Autónoma del Estado de México. México 1992, pág. 56.

municipal en la primera década de este siglo, en donde las jefaturas políticas obstruyeran el desarrollo político de los ayuntamientos convirtiéndolos en centros de caciques.

Los municipios observaron la misma forma establecida en la colonia, es decir, las autoridades municipales siempre fueron un ayuntamiento o un alcalde o prefecto o jefe político, que era el encargado de la parte administrativa de la ciudad; pero desgraciadamente las autoridades superiores intervinieron de un modo decisivo en los negocios de las ciudades de tal manera que las autoridades municipales sólo constituyeron una farsa en la vida de la República y en la misma vida de las poblaciones, ante el reclamo de algunos sectores manifestaron su inconformidad, siendo así el día 19 de julio de 1906, se publica el programa del Partido Liberal Mexicano suscrito por los hermanos Flores Magón y Juan Saranó entre otros; teniendo como intención dicho documento la crítica y el desconocimiento de la dictadura porfirista, si bien este documento no tuvo éxito por buscar su apoyo en los círculos obreros, que eran pocos, y no en las comunidades campesinas que eran muchas; al contar el país con una estructura esencialmente organizada, celebrándose las comunidades electorales.

Para presidente de la República, el 5 de octubre surge el Plan de San Luis suscrito por Francisco I. Madero, en el que se clarificaba todo un levantamiento apoyado en las "palabras mágicas sufragio efectivo no reelección"; siendo éste el detonante, y el porfiriato se derrumbó parcialmente, llegando nuevas ideas que acompañaron a los grupos revolucionarios basando un programa respecto a la Constitución de 1857 siendo el eje central Venustiano Carranza, así llegado como encargado del poder ejecutivo, situación que venía a sintetizarse en la Constitución de 1917; es así como entra la propuesta de Carranza en el abordamiento del problema municipal manifestado ciertas ideas como son:

"El argumento de la libertad municipal como base de la división política de los estados y como principio y enseñanza de todas las prácticas democráticas".

Siendo esto lo que le valió a Venustiano Carranza ser considerado como el apóstol del Municipio Libre, asimismo las reformas políticas no pudieron efectuarse y por tal motivo el 12 de diciembre de 1914 Carranza expide un documento titulado "Adiciones al Plan de Guadalupe".

De la orden de trabajo determinada, algunas disposiciones eran para la organización del municipio, siendo lo que a continuación se menciona:

- a) Ley que faculta a los ayuntamientos para establecer oficinas, mercados y comercios.
- b) Ley que faculta a los ayuntamientos para que, por causa de utilidad pública, se expropiaran terrenos.
- c) Ley que marca los procedimientos de expropiación de los ayuntamientos.
- d) Ley sobre organizaciones municipales en el distrito territorial, de Tepic y Baja California.
- e) Decreto que modifica el artículo 109 de la Constitución de 1857 en el que se establece el municipio libre.

Este último decreto fue expedido en Veracruz por Venustiano Carranza en diciembre de 1914, siendo el

antecedente más directo del artículo 115 constitucional ya que fue la base para la elaboración, contenido en el proyecto de Constitución y presentado por Don Venustiano Carranza al Congreso Constituyente instalado en la ciudad de Querétaro en 1916 y legitimado por la celebración de elecciones".(2)

1.2 ESTRUCTURA ACTUAL

Uno de los temas a los que se ha dedicado especial atención durante las últimas décadas es el relacionado con la demografía, situación que ha experimentado el Municipio de Tlalnepantla de Baz, derivándose de ello la concentración demográfica en cierto punto más que en otros, desarrollando con esto aspectos negativos de la excesiva concentración tales como:

- a) Un conducente desarrollo desarticulado e insuficiente en la relación urbana del municipio.

(2) Instituto Sonorense de Administración Pública, A.C. Fortalecimiento Municipal Ed. Instituto Sonorense de Administración Pública, pág. 80.

- b) Se producen fuertes desigualdades económicas entre las regiones y sus habitantes.
- c) Las grandes concentraciones requieren de montos cada vez mayores de recursos financieros para solucionar sus problemas infraestructurales y de servicios.
- d) Se produce un conjunto de costas sociales como la contaminación del medio ambiente.
- e) El municipio presenta una compleja problemática urbanística-social.

En el Municipio de Tlalnepantla, desde hace algunos años, ciertos sectores de la comunidad han externado una progresiva preocupación por la dinámica del crecimiento poblacional que ha presentado; esta visión sin embargo, más que fundamentarse en evidencia científica profunda, se basa en juicios que en la mayoría de los casos consideran la expresión de los fenómenos urbanos y no se alcanza a delimitar correlación causa-efecto. Cotidianamente se destacan aspectos relacionados con ineficiencia, pobreza y desigualdad.

No obstante esta preocupación sobre la estructura de la demografía municipal no es exclusiva para este municipio sino que forma parte de un juicio convencional en todos los municipios y por consiguiente los estados de la República Mexicana, según esta idea convencional, las condiciones de desequilibrio económico al irse creando el municipio, esto entre áreas urbanas y rurales propiamente hablando.

En razón de lo anterior y para tratar correctamente el punto que corresponde desarrollar, a continuación se mencionará la composición estructural de la demografía actual en el municipio de Tlalnepantla, teniendo una breve síntesis de los elementos que la componen:

"El Municipio de Tlalnepantla, tiene una superficie de 8,348 hectáreas, se localiza en la región II de Zumpango, entre las siguientes coordenadas: 19°29'50" y 19°35'47" de latitud norte y los 99°04'48" y 99°15'41" de longitud oeste. Está dividido por el Distrito Federal en dos porciones, la occidente y la oriente; la zona occidente limita con los municipios de Cuautitlán Izcalli y Tultitlán, al norte; con el Distrito Federal y el

municipio de Naucalpan, al sur; con el Distrito Federal, al este; y con el municipio de Atizapán, al oeste. En su zona oriente limita con el municipio de Ecatepec, al norte; con el Distrito Federal, al sur y oeste; y con el municipio de Ecatepec, al este.

La ubicación estratégica de Tlalnepantla en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, principal mercado de consumo y producción del país, así como la importante infraestructura vial a nivel regional con que cuenta y que permite tener acceso inmediato a los mercados del norte, imprimen al municipio una importancia regional e incluso a nivel nacional.

Esta importancia, se debe a la dinámica actividad económica ocasionada por la planta industrial instalada en este territorio, así como por la actividad en el centro municipal de comercio y servicios metropolitanos.

De acuerdo con lo que establece el bando municipal vigente, el municipio comprende un total de 227 comunidades, 87 colonias (C), 73 fraccionamientos habitacionales (FH), 16 fraccionamientos industriales (FI), 19 pueblos (P) y 32 unidades habitacionales (UH);

por lo que a continuación y de acuerdo a las gráficas existentes, se mencionan algunos ejemplos de las mismas:

DEL	TL	LOCALIDAD	POBL.	% DE POBL.
10	C	Miguel Hidalgo	2,261	0.21%
10	C	Vista Hermosa	11,859	1.08%
10	FH	Electra	9,249	0.84%
10	FH	Las Rosas	781	0.07%
10	UH	Adolfo López Mateos	3,000	0.27%
11	FI	La Loma	1,413	0.13%
11	FI	Las Armas	3,147	0.29%
11	UH	Tlalcalli	1,413	0.13%
12	P	Los Reyes (Pueblo)	1,519	0.14%
12	P	Puente de Vigas	4,228	0.38%

La mayoría de la población de la zona habitacional se encuentra en la zona poniente del municipio. (DEL-Delegación) (TL-Tipo de localidad) (POBL-Población) (C-Colonia) (FH-Fraccionamiento Habitacional) (UH-Unidad Habitacional) (FI-Fraccionamiento Industrial) (P-Pueblo).

Las características físicas del territorio están diferenciadas por las dos unidades geomorfológicas que componen: La Sierra de Guadalupe y la Planicie que cubre

casi la totalidad de la Porción Poniente.

La Sierra de Guadalupe, con una altitud que va de los 2,250 a los 2,700 metros sobre el nivel del mar, es una superficie rocosa de origen ígneo extrusivo que pertenece al eje neovolcánico transversal.

Los vértices más importantes en cuanto a la altura son los siguientes: en la porción occidental, los cerros del Tenayo, Tlayacampa, las Peñas, Picacho y La Cruz, en la porción oriental se localizan los cerros el Chiquihuite, Cunahuantepec y Tlalayotes.

Las pendientes son de más del 15% en las laderas y de más del 25% en las partes altas, donde se localizan algunos bancos de extracción de material para la construcción, como son la arena, grava, arcillas y cantera. Este proceso de explotación deteriora la vegetación acelerando la erosión del suelo.

La Planicie ocupa la mayor parte de la porción occidental del municipio, tiene una altitud promedio de 2,240 metros sobre el nivel del mar, con pendientes menores al 5%, donde se desarrollan casi todas las

actividades económicas.

La presencia de la barrera orográfica compuesta por los cerros de Barrientos, Tlayacampa y El Kilo que rodean la zona norte de la planicie, no permite que los vientos dominantes de norte a sur fluyan adecuadamente, aunado a estas características físicas la presencia de industria contaminante hace que la zona Barrientos tenga los índices de contaminación más altos del municipio.

El Clima.- Predomina el clima templado sub-húmedo con lluvias en verano. La precipitación media anual es de 733.7 mm, con porcentaje de lluvia invernal menor al 5%. La temperatura media anual es de 15°C, y con poca oscilación térmica entre 12° y 18°C.

Hidrología.- Los ríos y arroyos de mayor importancia que se localizan en la porción oriental son: Arroyo Carbonera, La Paloma y El Ojito. Estos arroyos sumados a los escurrimientos que bajan por las cañadas en época de lluvias, llevan sedimentos y basura hacia las partes bajas donde se ubica la Vía Morelos y calles aledañas, por lo que se ven seriamente afectadas en la fluidez vehicular al taparse el drenaje.

Los ríos más importantes en la zona poniente son: Tlalnepantla, con 36 km. de longitud; San Javier, con 4 km. de longitud; y Los Remedios, con 3 km. de longitud además del arroyo Cuchila y La Coladera, los cuales se encuentran muy contaminados debido a que en ellos se vierten las aguas residuales domésticas y desechos industriales que son peligrosos, tales como el cianuro, arsénico, mercurio, fenoles, fluoruros, hidrocarburos, sulfuros, plomo, cromo, zinc, cobre, alcoholes, sales minerales, desechos orgánicos y organismos bacterianos patógenos.

Las venidas de los ríos son controladas en los vasos reguladores de El Cristo, Carretas y en última instancia en el de Fresnos, por lo que este último ha podido ser empleado como área deportiva cuando no es época de lluvias.

Por lo que corresponde a las áreas naturales de la Sierra de Guadalupe y de la zona no urbanizable de Barrientos, que cubren una superficie de 1,638 hectáreas, constituyen una importante zona de recarga y almacenamiento acuífero que permite el abastecimiento de agua potable no sólo a la parte poniente de Tlalnepantla

sino también del Area Metropolitana de la Ciudad de México.

Otra función importante que cumplen estas áreas naturales es la de constituirse un pulmón para la zona norte del Area Metropolitana, sin embargo, esta zona se ha visto deteriorada últimamente por las distintas acciones del hombre, tanto por devastación como por invasiones y ocupaciones de tierra.

“

Las pronunciadas pendientes, principalmente en la Sierra de Guadalupe, y la presencia de bancos de material, no ha impedido la proliferación de los asentamientos humanos; estos asentamientos han contribuido para acelerar el deterioro del medio ambiente por la deforestación que implica su paso y por la emisión de aguas residuales domésticas a cielo abierto.

La vegetación en la Sierra de Guadalupe está compuesta por matorral xerófilo, palo dulce, uña de gato, huizache, nopal y maguey. También existen áreas de pastizales y zonas de bosques de encinos, sin embargo, esta vegetación está cambiando debido al proceso de deforestación y a la reforestación que se aplica en esta

zona; para la reforestación se utilizan especies como el pino, eucalipto, pirul, cedro, casuarina y acacia.

El tipo de fauna está compuesta por el gorrión, tecolote, tuza, serpiente y conejo, que se encuentran en proceso de extinción debido a su caza indiscriminada y al deterioro de su habitat.

El impacto de los avances tecnológicos en la industria, comercio y medios de comunicación han tenido como consecuencia la contaminación del suelo, aire y agua, que se han convertido en un problema de salud pública que amerita medidas emergentes de carácter integral. Si a esto aunamos el acelerado crecimiento industrial no planificado desde el punto de vista ambiental, de la distribución inadecuada de los recursos naturales, da como resultado un deterioro ambiental y una importante destrucción de los recursos naturales y bióticos que ha agudizado en los últimos años.

En relación a la población, en el Municipio de Tlalnepantla, comienza a acelerarse a partir de la década de los 50's, cuando por el auge industrial, también representó un espacio habitacional atractivo. En este

proceso la apertura que se dio a los fraccionamientos habitacionales, especialmente a los populares y la ubicación colindante con el D.F., entre otros fenómenos, permitieron que el crecimiento demográfico se dinamizara de tal manera, que permitió alcanzar tasas de crecimiento anual de hasta 13% a finales de la década de los 60's y principios de los 70's.

La saturación de gran parte de las reservas habitacionales, aunado a la estabilidad de crecimiento de la industria y a la apertura de grandes fraccionamientos habitacionales populares en municipios aledaños, dieron como resultado una disminución del crecimiento demográfico en la presente década, sin dejar de ser un factor importante y difícil de mantener estable, ya que grandes zonas, como es el caso de la zona oriente, sigue creciendo su población por nacimiento de hijos de los que serían la segunda generación de los miles de inmigrantes de los años 60's y 70's.

De acuerdo con una estimación realizada por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IIIGECM) en base a los resultados censales, la cual consiste en

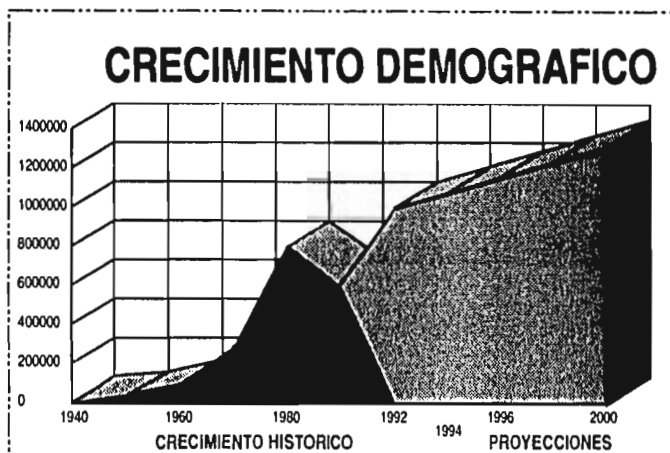
trasladar los datos al 30 de junio del año censal (mitad del año), Tlalnepantla ha tenido la siguiente evolución demográfica. (3)

Cuadro No. 2
Crecimiento Histórico de la Población Municipal

Año	Población	Tasa de Crecimiento
1940	14,626	6.9
1950	30,539	13.8
1960	115,890	13.8
1970	394,654	7.5
1980	807,800	-1.0
1990	708,060	3.1(*)
1994	950,481(*)	4.4(*)
1996	993,275(*)	3.8(*)
2000	1,152,659(*)	

Fuente: Instituto de Información e Investigación Geográfica,
Estadística Catastral del Estado de México,
Gobierno del Estado, 1993

(*) Estimación Propia del Ayuntamiento, en base al método logístico de proyección y el crecimiento de 15 comunidades.



(3) H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México. Plan de Desarrollo Municipal de Tlalnepantla de Baz 1994-1996 Ed. H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, México 1994, pág. 25.

El 30 de junio de 1990, el municipio contaba con 708,060 habitantes, lo que lo ubica en el 49 lugar en cuanto a tamaño de población a nivel estatal, solamente superado por los municipios de Nezahualcóyotl, Ecatepec y Naucalpan, no obstante, se debe considerar que con excepción de Nezahualcóyotl, Tlalnepantla es el de menor tamaño territorial, lo que lo coloca en el segundo municipio más densificado del Estado únicamente detrás de éste.

Utilizando el método logístico de proyección y cruzando la información con diversas variables como son las referentes a la dotación de servicio de agua potable, de energía eléctrica y del pago predial, se estima que para el año de 1994 existe una población total municipal de 950,481 habitantes, y se espera que para el año de 1996 se tenga una población de 993,275 habitantes como producto de la densificación urbana inducida.

La población tlalnepantlense, posee ciertas características demográficas que la distinguen de otros municipios, entre ellas se pueden listar las siguientes:

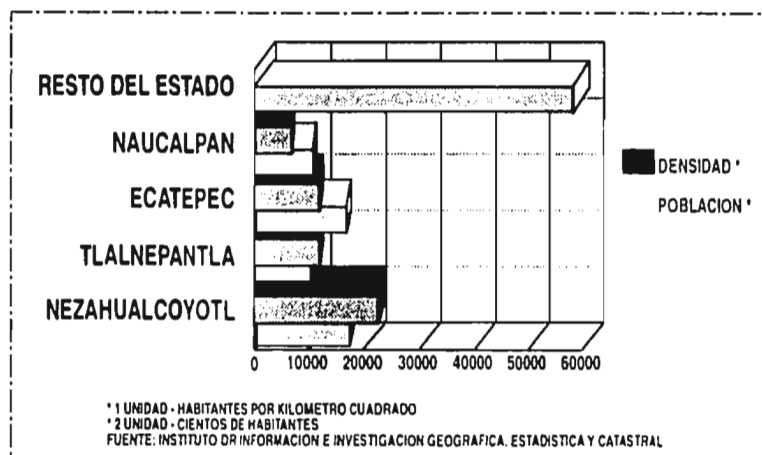
"Un factor importante de la dinámica poblacional

de Tlalnepantla, lo constituyó el crecimiento social, es decir, la migración, corroborado por el hecho de que en algún momento el municipio fue receptor de una importante cantidad de inmigrantes, algunos provenientes del desbordamiento de población del Distrito Federal, otros atraídos de las entidades vecinas imposibilitados para asentarse en la Ciudad de México, empezaron a ocupar los municipios aledaños como es el caso de Tlalnepantla.

El proceso de migración señalado se puede constatar si se considera que el 56.1% de los habitantes son originarios de otras entidades (de acuerdo a los resultados de XI Censo de Población y Vivienda), entre las más importantes se encuentran Guanajuato, Hidalgo, Michoacán, Veracruz, Puebla y el mismo Distrito Federal.

MUNICIPIOS CON MAYOR POBLACION Y DENSIDAD DEL ESTADO DE MEXICO

MUNICIPIO	SUPERFICIE (Km ²)	POBLACION Habs.	DENSIDAD (Habs./Km ²)
Nezahualcóyotl	63.44	1,267,839	19,985
Tlalnepantla	83.48	708,060	8,482
Ecatepec	155.49	1,247,388	8,022
Naucalpan	149.86	793,290	5,294



(Ver cita 4)

Al quedar el Municipio de Tlalnepantla dentro de la zona conurbada de la Ciudad de México, y por el cambio de uso del suelo agrícola a urbano, su población se considera prácticamente en su totalidad urbana, es decir, que su población con características rurales alcanza sólo el 0.1% del total.

Los grupos quincenales que forman la base de la pirámide de edades, al igual que en muchos municipios incluyendo al estado y al país, ya están siendo

adelgazados, debido a las políticas de reducción natal emprendidas a nivel federal. Lo anterior trae como consecuencia un proceso de tendencia a estabilizar la demanda de servicios, aunque hay que esperar un período fuerte de crecimiento poblacional cuando la población de los que fueron las 2 últimas generaciones empiecen a tener hijos".(4)

(4) H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México Plan de Desarrollo Municipal de Tlalnepantla de Baz 1994-1996 Ed. H. Ayuntamiento de Tlalnepantla,

1.3 USO PRINCIPAL DEL SUELO MUNICIPAL

"En el territorio municipal, son muy variados y comprenden genéricamente los usos no urbanizables y los usos urbanos. Los primeros cubren una superficie de 1,638 hectáreas, consideradas como zonas de preservación ecológica, cuerpos de agua y zonas de restricción federal. La función que cumplen las áreas no urbanizables de la Sierra de Guadalupe, es la de constituir una importante barrera física al crecimiento urbano y conurbación con el municipio de Tultitlán, además de ser el principal pulmón del norte de la Ciudad de México.

Al área urbana abarca 6,710 hectáreas, lo que representa el 80% de la superficie municipal y en donde se realizan casi la totalidad de las actividades socioeconómicas. Al interior de esta área se estima la existencia de 146.4 hectáreas de superficie baldía, que puede aprovecharse para usos urbanos compatibles con los actuales, haciendo preferencia con los que ayuden a contrarrestar los efectos nocivos de la contaminación ambiental. El municipio ha agotado sus reservas territoriales para la extensión de su crecimiento urbano,

por lo que está considerado como un municipio saturado y su única alternativa de crecer es densificando esta área urbana de manera planeada.

Los usos urbanos están constituidos por el uso industrial, comercial, de servicios, áreas verdes, cuerpos de agua, infraestructura habitacional de densidad muy baja, baja media y alta densidad, habitacional con mezcla de comercios y servicios, uso mixto de alta calidad, de servicios metropolitanos, de centro urbano, de corredores urbanos de baja y alta intensidad y de equipamiento urbano.

Las 6,710 hectáreas que constituyen el área urbana tienen como características en general las siguientes:

El uso habitacional ocupa 3,673 hectáreas que representan el 54.7% del área urbana. Sin embargo, los usos habitacionales se encuentran distribuidos desordenadamente en el territorio municipal y en su mayor parte aislados unos de otros y sin los suficientes comercios y servicios necesarios para evitar desplazamientos de la población a cubrir estas demandas.

Las áreas comerciales y de servicios abarcan 863.7 hectáreas que representan el 12.9%, estos usos se han localizado a lo largo de las principales vías y fundamentalmente en el centro tradicional, que es uno de los más importantes por su cobertura a los municipios conurbados del área metropolitana de la Ciudad de México.

En Tlalnepantla, existen grandes zonas ocupadas con usos de características especiales entre los más importantes están dos: la estación de carga del Valle de México y los terrenos de la C.F.E. en Santa Cecilia. Estos usos ocupan 308.2 hectáreas y representan el 4.6% del área urbana.

Asimismo, en Tlalnepantla tienen especial importancia los ríos que lo atraviesan, en particular el Río de los Remedios, cuyas venidas son controladas en los vasos reguladores de El Cristo y Carretas y en última instancia en el de Fresnos. Estas áreas ocupan 179.0 hectáreas que representan el 2.7% del área urbana. A esta área se suman las 17.8 hectáreas existentes en infraestructura, que representan el 0.3%.

Los espacios abiertos dentro del área urbana de

Tlalnepantla abarcan 207.6 hectáreas y representan el 3.1% del área urbana. Están constituidos principalmente por las cimas de los cerros que han quedado dentro del área urbana y por parques y jardines, áreas que utiliza la población para su esparcimiento y recreación.

Los usos industriales ocupan 1,112.6 hectáreas que representan el 16.6% del área urbana. Las áreas industriales se localizan en la porción central del área urbana y en la zona de San Juan Ixhuatepec, por lo que condicionan y afectan el funcionamiento del resto de la estructura urbana por el tránsito pesado y la contaminación que generan.

Tlalnepantla constituye la puerta de entrada al Distrito Federal, por lo que su área urbana es atravesada por importantes vías regionales metropolitanas y primarias. Estas vías ocupan 201.7 hectáreas que representan el 3.0% del área urbana.

A pesar de que el municipio no cuenta con áreas urbanizables, existen 146.4 hectáreas de suelo baldío al interior del área urbana, lo que representa el 2.2%.

La importancia y trascendencia del uso del suelo de Tlalnepantla, radica en que sus mezclas y combinaciones de uso crean un amplio espectro de impactos urbanos, sociales, ecológicos y económicos en el municipio; las zonas habitacionales se suceden con las industriales, las comerciales con las residenciales; todo entrecruzado por avenidas que no corresponden al flujo vehicular de las zonas o que no llevan el sentido de los movimientos importantes de la mayoría de la población, formando un mosaico de complejidad extrema. Todo esto a muchos les ha significado acceso a mejores formas y oportunidades de vida; a otros los mantiene en la marginación. En las calles, el contraste cotidiano entre la opulencia y la pobreza extrema se vuelve casi inadvertido, pero aún persiste.

Los principales elementos que aún condicionan la estructura del área urbana del municipio y que la siguen dividiendo longitudinalmente en 4 grandes áreas son: la autopista México-Querétaro, los patios de maniobras del ferrocarril de la terminal del Valle de México y parte de la delegación Gustavo A. Madero, que divide a la zona oriente de San Juan Ixhuatepec del resto del municipio.

A su vez, estas cuatro grandes áreas están divididas transversalmente por los Ríos San Javier, el Río Tlalnepantla y el de los Remedios, la Zanja Madre y la Autopista México-Pachuca en la zona oriente.

Al interior de estas áreas, los pueblos, las colonias y los fraccionamientos carecen por su origen anárquico de la adecuada continuidad en la traza vial, dándose una mezcla de usos del suelo que resulta a veces incompatible y hasta riesgosa para sus habitantes por la presencia de industrias.

Las barreras físicas naturales, principalmente al norte del municipio, como lo es la Sierra de Guadalupe, ha condicionado el crecimiento urbano, aunque no por ello ha imposibilitado el asentamiento humano de un importante porcentaje de población de bajos recursos económicos, que sólo ahí encuentran un espacio para habitar a un relativo bajo costo, pero de gran costo social y de bienestar".

Ante la perspectiva de un crecimiento poblacional por densificación de zonas habitacionales, se prevé que las actuales vialidades primarias y regionales, como elementos de la estructura urbana presentarán serios

problemas de saturación. Los proyectos de construcción de vías regionales metropolitanas, en la lateral de los ríos Tlalnepantla y Los Remedios para comunicar con el anillo periférico en el poniente, traerá consigo la intersección con todas las vías que apuntan en sentido norte-sur, y con ello la necesidad de efectuar costosas y difíciles obras urbanas como distribuidores viales, puentes vehiculares y peatonales, semaforización y todo ello a un alto costo para este municipio. (5)

USOS DEL SUELO		
USOS DEL SUELO	SUPERFICIE (Has)	%
URBANOS	6,710.0	80.0
Habitacional	3,673.0	54.7
Comercial	863.7	12.9
Especiales	808.2	4.6
C. de Agua e Infraest.	196.8	3.0
Espacios Abiertos	207.6	3.1
Usos Industriales	1,112.6	16.6
Vialidad	201.7	3.0
Baldíos	146.4	2.2
NO URBANIZABLES	1,638.0	20.0

(5) H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México. Plan de Desarrollo Municipal de Tlalnepantla de Baz 1994-1996 Ed. H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, México 1994, pág. 27.

1.4 PANORAMA A FUTURO

Actualmente, el gobierno y sociedad de Tlalnepantla atraviesan una nueva etapa de transformación, donde los discursos y compromisos tienen que llevarse a la práctica con hechos, para que se recobre y fortalezca la credibilidad y confianza en un municipio que tiene retos y metas que encierran problemas complejos en los ámbitos político, económico y social, en el cual se hace indispensable asumir actitudes y acciones moderadas y modernas, además de ser acordes a la acelerada realidad que reclama participación y atención eficiente a las necesidades de bienestar social que requiere dicha sociedad, teniendo que recurrir a una visión globalizadora e integral para identificar con precisión, los problemas y las deficiencias que padece el Municipio de Tlalnepantla, lo que permite precisar objetivos, estrategias y acciones de gobierno necesarias para su solución; dicha tarea reclama de la racionalidad, imaginación y entusiasta participación de todos y cada uno de los sectores que componen al ámbito humano de Tlalnepantla.

No siendo esto, ni será, un fin en sí mismo, sino

sobre todo un medio para lograr la racionalización en el "uso y destino de los limitados recursos", orientados al logro y mejor distribución de las "zonas" en que se divide el municipio, para que sea más eficiente el fortalecimiento del mismo.

De lo anterior, se desprende que debe existir una verdadera voluntad política, teniendo sobre todo que adoptar la planeación como parte integral de su estructura de funcionamiento, debiendo de recoger los deseos y manifestaciones de los distintos sectores que conforman la comunidad, caracterizándose en un instrumento que facilite de manera eficaz, la toma de decisiones del gobierno actual.

Siendo un carácter democrático y tomándose en cuenta las demandas sociales, así como la consulta a diversos sectores de la comunidad a través de foros y reuniones de trabajo, se tiene como base la consideración y análisis de la comisión de planeación del desarrollo urbano.

Teniendo en común dicha problemática, que no se diferencia en lo esencial de lo que acontece en los demás

municipios del Estado, por lo tanto, uno de los compromisos que se ha planteado como de los más importantes, es lo relacionado con la actualización y modernización de distribución de los distintos usos de suelo que se encuentran en el municipio, teniendo como resultado, la orientación de manera coordinada y complementaria entre la sociedad y el gobierno municipal, para su mejor desarrollo presente y futuro. Tomando en cuenta lo manifestado con anterioridad, se puede decir que los principales objetivos que puede tener la determinación del uso del suelo en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, son los siguientes:

- 1.- Contar con un instrumento técnico y humano con toda la capacidad necesaria; esto para que facilite la toma de decisiones y acciones, previa identificación, de los objetivos y demandas sociales más importantes.
- 2.- Optimizar el empleo de los distintos tipos de uso de suelo con que cuenta el municipio, bajo mecanismos de coordinación entre las distintas áreas y con la participación organizada de la comunidad.

- 3.- Proporcionar elementos que permitan orientar las tendencias del desarrollo del uso del suelo para el beneficio social, teniendo como resultado de esto un mejor medio ambiente en todo el municipio.

- 4.- Realizar una constante evaluación y retroalimentación de los distintos instrumentos, programas de acción y gestión de los distintos usos de suelo de que se compone el municipio, para un mejor progreso de la comunidad y del propio gobierno municipal, esto da como resultado el conocimiento en detalle en cuanto a aprovechamiento del territorio se refiere, describiendo sobre todo los diferentes usos del suelo en el medio urbano y rural, con el fin de preservar las pocas áreas ecológicas que quedan en dicho municipio, así como el mejor desarrollo de la tierra en cuanto a las áreas urbanas se refiere.

CAPITULO SEGUNDO

GENERALIDADES DEL USO DEL SUELO

2.1 CONCEPTO DEL USO DEL SUELO

El Estado de México se encuentra localizado en la parte sur de la altiplanicie meridional del país. Sus límites al norte son con los Estados de Querétaro e Hidalgo; al sur con los Estados de Guerrero y Morelos; al oriente con las entidades de Hidalgo, Tlaxcala y Puebla y al occidente con los Estados de Guerrero y Michoacán. Está comprendido entre los meridianos $90^{\circ}37'$ y $100^{\circ}28'$ de longitud y entre los paralelos $18^{\circ}27'$ y $20^{\circ}17'$ de latitud. Cuenta con una superficie de 21,461 kilómetros cuadrados.

Debido a los constantes cambios geológicos que ha sufrido el territorio de la entidad desde tiempos remotos hasta la época reciente, su relieve es muy vigoroso, sumamente accidentado. En la parte sur, se encuentran alturas menores de 1000 metros, mientras que en las Sierras Nevadas, Las Cruces, Ajusco, Monte Alto, Monte Bajo, Nevado de Toluca y Sierra de Carimangacho, se localizan alturas mayores a los 4000 metros sobre el nivel

del mar.

Dentro del estudio científico del suelo encontramos que dentro de la entidad predominan los siguientes tipos de unidades de suelo de acuerdo a la clasificación de la FAO-UNESCO.

"1.- **Regosoles (R):** Son suelos sin horizontes de diagnóstico (a menos que se encuentren enterrados a más de 50 centímetros de profundidad), excepto un horizonte A ócrico o un gléyico a más de 50 centímetros de la superficie; cuando la textura es gruesa, estos suelos carecen de películas de arcilla iluviada que son características de los horizontes cambios u óxicos; y no contienen material álbico. Se dividen en regosoles éutricos, calcáreos (Rc), dístricos (Rd) y gélicos. Se localizan básicamente en los municipios que rodean al Distrito Federal desde Jalatlaco hasta La Paz, pasando por Tlanguistengo, Ocoyoacac, Lerma, Huixquilucan, Naucalpan, Tlalnepantla, Tultitlán, Coacalco, Nezahualcóyotl, Atenco y Chimalhuacán.

2.- **Vertisoles (V):** Son suelos que abajo de los 20 centímetros (arados) tienen un 30% o más de arcilla en todos los horizontes, por lo menos dentro de los primeros 50 centímetros de la superficie; en algún período del año presentan grietas de un mínimo de un centímetro de ancho a una profundidad de 50 centímetros, a menos que estén bajo riego. Se dividen en vertisoles pélicos (Vp) y crómicos (Vc). Existen básicamente en el Estado; municipios de Polotitlán, Aculco, Jilotepec, Soyaniquilpan, Chapa de Mota y Villa de Carbón. También una pequeña zona en la confluencia de los límites con Guerrero y Morelos correspondiente a Malinalco y Zumpahuacán.

3.- **Xerosoles (X):** Son suelos que tienen un horizonte A ócrico débil, un régimen de humedad árido y carecen de congelamiento permanente dentro de los primeros 200 centímetros de suelo. Se dividen en xerosoles iúvicos (Xi), gípsicos, cálcicos (Xk) y hálpicos (Xh). Pocos de estos suelos existen

en el Estado, solamente se presentan en Hueyoxtla y parte de Apaxco.

- 4.- Cambisoles (B): Son suelos que tienen un horizonte B cámbico o un horizonte A úmbrico, los cuales tienen un espesor mayor de 25 centímetros. Se dividen en cambisoles géllicos (Bx), glévlicos (Bg), vértlicos (Bv), cálclicos (Bk), húmlicos (Bh), ferrálicos (Bf), crómlicos (Bc) y éutricos (Be).

Su presencia se detecta en la zona más austral del Estado en Tejupilco, Amatepec, Tlatlaya, Sultepec y Zacualpan.

- 5.- Andosoles (T): Son suelos derivados de material vítrico y/o que tienen una densidad aparente de menos de 0.85 (medida a capacidad de campo a la fracción de tierra fina), por lo menos en algún sub-horizonte dentro de los primeros 50 centímetros de la superficie y un complejo de intercambio que está dominado por material amorfo. Se dividen en andosoles ócricos (To), mólicos (Tm), húmlicos (Th) y

vítricos (Iv), este tipo es el predominante en el Estado, desde Michoacán hasta Puebla pasando por Morelos y al norte colindando con Hidalgo y Tlaxcala.

- 6.- **Litosoles (L):** Son suelos que están limitados en profundidad por una roca dura, continua y coherente dentro de los 10 centímetros de superficie.
- 7.- **Castañozems (K):** Son suelos que a una profundidad por lo menos de 15 centímetros tiene un horizonte A mólico con un croma en húmedo mayor de 1.5. Se dividen en castañozems háplicos (Kh); cálcicos (Kk) e iúvicos (Ki).
- 8.- **Redzinas (E):** Son suelos que presentan un horizonte A mólico, cuyo espesor no debe ser mayor de 50 centímetros y que contiene o sobreyace inmediatamente sobre material calcáreo con un contenido de carbonato de calcio equivalente de más del 40%.
- 9.- **Nitsoles (N):** Son los suelos que tienen un

horizonte B argílico con una distribución de arcilla tal que su porcentaje no disminuye su cantidad máxima en un 20% a través de los primeros 150 centímetros de profundidad. Se dividen en nitosoles éutricos (Ne), dístricos (Nd) y húmicos (Nh)".(6)

USO DEL SUELO

La clasificación del uso del suelo es según su utilización, para fines de planeación urbana; este análisis tiene por objeto conocer en forma general la localización y utilización del recurso suelo a efecto de detectar las zonas en desarrollo.

"El uso actual del suelo queda clasificado en:

- a) Agrícola.
- b) Pastizal, matorral, entre otros.
- c) Zonas erosionadas y/o áridas.

(6) Gobierno del Estado de México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Plan de Desarrollo Urbano Estado de México Volumen I Ed. Gobierno del Estado de México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. México 1979, pág. 139.

- d) Bosques.
- e) Cuerpos de agua.
- f) Zonas urbanas (sólo en asentamientos mayores de 2,500 habitantes).

Con respecto al consumo del suelo para actividades urbanas, un análisis de la expansión 1971-1978 en las dos áreas metropolitanas existentes en el Estado señala lo siguiente:

- a) Area (o zona) Metropolitana del Estado en el Valle de México.

Municipio	Incremento en el período (Hab)	Incremento Anual (Hab)
Atizapán de Zaragoza	589	81.4
Cuautitlán Izcalli	455	65.0
Ecatepec	1868	267.
Naucalpan	1559	222.7
Tlalnepantla	1502	<u>214.6</u>

- b) Area Metropolitana de la ciudad de Toluca.

Municipio	Incremento en el período (Hab)	Incremento Anual (Hab)
Toluca	1214	134.4
Metepec	<u>484</u>	<u>62.1</u>

La velocidad de expansión ha sido muy rápida, pues la mancha urbana casi se ha triplicado de 1971 a la fecha. La densidad urbana neta estatal es de 130 habitantes por hectárea, pero con altas concentraciones en las áreas metropolitanas".(7)

En la actualidad, se está llevando a cabo la cuantificación de las superficies correspondientes a cada uno de los tipos de uso de suelo señalados antes a menor escala, dado que se encuentra en proceso la interpretación de las aerofotos de las zonas donde no existe información publicada ya analizada.

OBJETIVOS DEL USO DE SUELO

Para dar cumplimiento al Plan Nacional de Desarrollo Urbano y atendiendo los aspectos particulares del Estado de México en materia de suelo urbano, la planeación ha de orientarse hacia los siguientes objetivos:

(7) Gobierno del Estado de México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Plan de Desarrollo Urbano Estado de México Volumen II Ed. Gobierno del Estado de México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, México 1979, pág. 307.

- "a) Planear y ordenar la utilización del suelo aguardando estricta congruencia con la utilidad pública y la función social que debe tener la propiedad.

- b) Evitar el encarecimiento artificial del suelo.

- c) Buscar el mejor aprovechamiento del suelo, agua y bosques.

- d) Lograr una coordinación congruente entre los Planes Estatales, Parciales y Especiales, con el Plan Nacional y con los de la Zona Conurbada en lo que se refiere al Uso del Suelo.

- e) Tener en cuenta la disponibilidad de inmuebles y agua para usos futuros de interés común y sirven de reserva y provisiones.

- f) Hacer uso de los inmuebles propiedad del Estado, para programar desarrollos habitacionales de interés social y servicios complementarios y en algún caso, si así se considera útil, para instalaciones industriales

y comerciales.

- g) Establecer zonas verdes y espacios libres de carácter público en los centros de población en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- h) Ordenación, mejoramiento y conservación de los centros de población existentes.
- i) Determinar los límites de los centros de población.
- j) Diversificar y ampliar las oportunidades, para que los estratos sociales de bajos ingresos tengan acceso a la posesión de un lote urbano, a través de mecanismos financieros fáciles y adecuados".(8)

Considerando las reservas territoriales, el desarrollo urbano de los centros de población requiere que

(8) Gobierno del Estado de México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Plan de Desarrollo Urbano Estado de México Volumen II Ed. Gobierno del Estado de México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. México 1979, pág. 353.

el establecimiento de reservas territoriales coadyuven a normar su crecimiento y para aprovechar de manera óptima el uso del suelo.

El párrafo anterior nos señala la manera de dirigir el crecimiento urbano hacia los sitios más convenientes, identificados éstos en base a los estudios de aptitud del suelo.

La implementación de esta estrategia puede llevarse a cabo teóricamente a nivel estatal y a nivel municipal, aunque se reconoce la limitada capacidad de adquisición por parte de los municipios, sobre todo tratándose de inversiones con rentabilidad o recuperación a largo plazo. A pesar de esto y en base a la posibilidad de poder señalar los usos potenciales más convenientes para el interés público, la designación de usos y destinos, así como de reservas y provisiones sin recurrir a la expropiación, permite garantizar el adecuado papel de la superficialidad del territorio mediante los decretos y declaratorias de uso de suelo, sean a nivel estatal y/o municipal aprobadas por la legislatura local y a través de los Planes de Desarrollo Urbano correspondiente.

"En lo que corresponde a este componente del sector se pueden señalar los siguientes objetivos y metas:

Objetivos:

- a) Identificar, analizar y clasificar las áreas susceptibles de convertirse en reservas territoriales desde los puntos de vista que se considere apropiado.
- b) Analizar jurídicamente la tenencia y uso de dichas áreas.
- c) Diseñar los instrumentos más convenientes que permitan su implementación.
- d) Buscar se establezca la reglamentación del uso del suelo a nivel municipal, especialmente en lo que se refiere a dichas reservas.
- e) Buscar el óptimo aprovechamiento desde un punto de vista social de los bienes inmuebles del sector público.

"EN RELACION A LAS POLITICAS:

- a) Normar el crecimiento urbano para asegurar que la utilización del suelo no provoque inadecuaciones con su vocación o potencialidad.

- b) Dotar a los centros o áreas fundamentales para la estrategia estatal de las superficies, reservas requeridas para su fortalecimiento y desarrollo integral en relación al empleo, alimentación, vivienda, educación, cultura y recreación.

- c) Buscar la preservación de la vocación natural del suelo, en especial manteniendo y apoyando a las zonas de producción agrícola, pecuaria y forestal mediante "paquetes" de estímulos, con el fin de que compitan en condiciones de rentabilidad frente a la presión de convertirse en suelo urbano.

- d) Asegurar que los cambios de uso se den en base a estudios técnicos y conforme a las leyes

vigentes".(9)

Por lo que corresponde a Destinos y Usos; se refiere a un nivel de mayor especificación, como pudiera ser el "suelo urbano", se deberá buscar los siguientes objetivos, cuyo logro debe quedar a cargo de la planificación municipal al definir una zonificación secundaria que reformaría el artículo 11 de la Ley para el Desarrollo Urbano del Estado.

En forma general, los objetivos del planteamiento del Uso del Suelo son guías de la manera como éste deberá ocurrir. Considerando la búsqueda por satisfacer y armonizar las necesidades básicas tanto de las comunidades como de las entidades interactuantes en lo concerniente a oportunidades, calidad de vida, costos y niveles mínimos aceptados de salud y seguridad.

Aunque existen similitudes en los objetivos, la prioridad y el énfasis varía primero, de Estado a Estado; después, entre región y región del Estado y así

(9) Gobierno del Estado de México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Plan de Desarrollo Urbano Estado de México Volumen II Ed. Gobierno del Estado de México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. México 1979, pág. 124.

sucesivamente, hasta un nivel micro (que bien puede ser una colonia).

El análisis de este rubro (usos actuales y potenciales del suelo) tiene por objeto conocer en forma general, la localización y utilización del recurso a efecto de detectar zonas de posible desarrollo, localización o reubicación de actividades productivas, áreas por urbanizar (cualquiera de sus categorías), áreas para preservación ecológica, entre otras.

"Uno de los lineamientos básicos para la elaboración de los Planes Estatales de Desarrollo Urbano en lo relativo al uso del suelo, es que se incluyen normas que conduzcan a optimizar la utilización de este recurso, manejando su uso actual y el potencial en el corto plazo conforme a las particularidades de las diferentes áreas. Por lo tanto, resulta indispensable considerar dentro del Plan, tales determinaciones. Esto permite contar con una información realista que coadyuva a la selección de áreas prioritarias y tipos de actividades que en ellas deban promoverse. Asimismo, constituyen el punto de partida para que en su oportunidad, puedan determinarse en forma específica las provisiones, usos, reservas y destinos del

suelo a nivel de municipio y centro de población.

OBJETIVOS DE DESTINOS Y USOS

- a) Definir las compatibilidades, normatividad y análisis de las características urbanas, de las necesidades de los programas regionales, estatales y municipales, de las interrelaciones y coeficientes normativos, así como de los instrumentos jurídico-administrativos, presupuestales relacionados con el manejo del suelo.
- b) Promover la zonificación de uso del suelo en las áreas urbanas.
- c) Planificar al establecimiento de nuevos centros o el crecimiento de los existentes de acuerdo a las posibilidades de producción de sus insumos y al reciclaje de sus derechos.
- d) Corregir a través del tiempo y del espacio, los errores cometidos debido a una zonificación deficiente, inadecuada o inexistente.

- e) Incorporar en la planificación y diseño, las conclusiones de la vocación ecológica en cuanto al uso de la tierra.
- f) Establecer una zonificación adecuada que favorezca una comunicación interna y regional, rápida y eficiente.
- g) Definir los límites físicos al crecimiento urbano del Area metropolitana de la Ciudad de México en lo que corresponde al Estado.
- h) Crear un área alrededor de la anterior, en la que exista la veda al uso urbano, o sea no urbanizable, que pudiera ser un cinturón verde de uso agrícola, pecuario y forestal y de recreación.

POLITICAS DE DESTINOS Y USOS

Las políticas para la utilización del suelo son de cuatro tipos, las cuales se describen a continuación:

- 1.- Redensificación (R): La utilización plena y

racional del suelo parcialmente ya utilizado.

- 2.- **Creación de Reservas (CR):** Crear un suelo urbano no es suficiente para dar cabida a la población propuesta, se requiere ampliarlo.
- 3.- **Supervisión (S):** Por ser centros urbanos en gestación, sólo se aconseja mantener un control relativo en cuanto a su expansión. Normalmente se trata de localidades con una población que no llega en la actualidad a 2,500 habitantes.
- 4.- **Integración (I):** Busca crear economías de escala en cuanto a la prestación de servicios, mediante acciones que tiendan a formar de varias comunidades próximas, un solo centro urbano".(10)

Ahora bien, el uso del suelo como parte fundamental para la implementación de las estrategias de ordenamiento del territorio y desarrollo urbano del

(10) Gobierno del Estado de México. Plan de Desarrollo Urbano Estado de México. Versión Abreviada Ed. Gobierno del Estado de México. México 1979, pág. 22.

Estado, han determinado las reservas para asentar a la población de los centros urbanos de mayor jerarquía del Sistema Urbano Estatal, que se espera cuenten para el año 2000.

Para integrar el cuadro completo de metas, habrá de considerarse en su oportunidad el planteamiento y programación.

"Dentro de las metas de planteamiento estatal se encuentran las siguientes:

- a) Conocer la capacidad física de sustentación en el entorno de cada centro urbano, considerado como prioritario o fundamental para la articulación de su subsistema o sector urbano.
- b) Inventariar las reservas territoriales existentes y revisar su función de acuerdo a la estrategia y metas del plan.
- c) Elaborar los decretos y declaraciones necesarias para la designación de suelo no urbanizable y urbanizable.

- d) Completar los estudios que permitan la identificación de los usos urbanizables y no urbanizables.

- e) Completar en corto plazo, los trabajos para determinar el uso potencial del suelo, en un 100% de la superficie del Estado.

- f) Terminar de definir en corto plazo, los límites de suelo urbano, urbanizable (reservas) y no urbanizables, y a mediano plazo, las provisiones, los usos y destinos del suelo a nivel municipal; entendiéndose por Provisiones las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población, y por Usos, los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios; los Destinos, son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas áreas o predios".(11)

(11) Gobierno del Estado de México, Plan de Desarrollo Urbano Estado de México, Versión Abreviada Ed. Gobierno del Estado de México, México 1979, pág. 15.

2.2 CARACTERISTICAS

Por lo que respecta al Municipio de Tlalnepantla, las 6,583 hectáreas que constituyen el área urbana en este municipio contienen una gran diversidad de usos de suelo cuyas características, en síntesis, son las siguientes:

"La vivienda ocupa 3,016 hectáreas que representan el 46% del área urbana, sin embargo, los usos habitacionales se encuentran distribuidos desordenadamente en el centro de población, y en su mayor parte aislados unos de otros y sin los suficientes comercios y servicios de uso cotidiano.

Las áreas comerciales y de servicios abarcan 984 hectáreas, lo que representa el 15%. Estos usos se han localizado a lo largo de las principales vialidades y fundamentalmente en el centro tradicional, que es uno de los más importantes del sistema de 17 ciudades periféricas.

En Tlalnepantla existen dos grandes zonas ocupadas con usos de características especiales: la estación de

carga del Valle de México y el Panteón Jardines del Recuerdo, que ocupan 196 hectáreas y 80 hectáreas respectivamente que representan el 3% y el 1.2% del área urbana.

Los espacios abiertos dentro del área urbanizada de Tlalnepantla abarcan 166 hectáreas, representan el 2.5% del área urbana y están constituidos principalmente por las cimas de los cerros que han quedado dentro del área urbana y por lotes baldíos. Estos últimos serán fraccionados y ocupados con vivienda, lo que disminuirá considerablemente las áreas que utiliza la población para su esparcimiento y recreación.

Los usos industriales ocupan 867 hectáreas que representan el 13% de área urbana. Las áreas industriales se localizan en la porción central del área urbana por lo que condicionan y afectan al funcionamiento del resto de la estructura urbana por el tránsito pesado y la contaminación que generan.

Tlalnepantla constituye la puerta de entrada al Distrito Federal, por lo cual su área urbana es atravesada por importantes vialidades primarias y regionales, estas

vialidades ocupan 597 hectáreas que representan el 9% del área urbana".(12)

En relación a los usos y destinos del suelo, su zonificación y normas del Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla, atiende al ordenamiento y regulación de las áreas urbanas, urbanizable y no urbanizable que integran el centro de población por medio de la zonificación de usos y destinos del suelo y sus normas, que son obligatorias para el otorgamiento de las licencias y autorizaciones previstas por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado y la expedición por parte de los Ayuntamientos de la Licencia de Funcionamiento.

En la zonificación de usos y destinos del suelo para este centro de población, se distinguen dos niveles de especificaciones y detalle: el primero denominado "Zonificación Primaria", en la cual las normas se establecen para colonias o grandes predios, y en el segundo, denominado "Zonificación Secundaria", fijando las normas para cada predio en particular.

(12) H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México. Gaceta Municipal. H.A. pág. 18.

En la zonificación primaria y secundaria se han determinado distintos tipos de zona en razón de los usos predominantes del suelo, la mezcla de usos, densidades de población e intensidades de construcción que se podrán autorizar para los predios ahí localizados.

Las normas de zonificación de usos y destinos del suelo están contemplados en los respectivos planos y ellas permiten determinar para cada predio: los usos generales, específicos y de impacto significativo permitidos y prohibidos; sus dimensiones mínimas, la superficie máxima de construcción o en su caso, el número mínimo de viviendas, las alturas máximas permisibles y el porcentaje libre de construcción.

"Para los efectos que se mencionaron anteriormente, se establecen las siguientes definiciones:

- a) Usos generales y específicos: Son los usos que con esta denominación se presentan en los respectivos planos de zonificación. El primero será autorizado por el Gobierno del Estado en la correspondiente Licencia Estatal de Uso de Suelo, y el segundo será otorgado por el H.

Ayuntamiento.

- b) Usos que generan impacto significativo: Son los que por sus dimensiones, necesidades de infraestructura o transporte tienen efectos importantes en el funcionamiento del área en donde se localizan. Estos usos los autoriza la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, previo dictamen urbano aprobatorio.
- c) Usos permitidos: Son los que bajo esta denominación, se señalan en las respectivas tipologías de zonas contenidas en los planos de zonificación primaria y secundaria.
- d) Usos prohibidos: Son los que no están permitidos por no estar contemplados en los planos de zonificación primaria y secundaria, señalados en la definición anterior.

La zonificación de usos y destinos de suelo, las normas que regulan su establecimiento, las densidades de población, el fraccionamiento y subdivisión de predios, así como las restricciones de construcción en dichas

zonas, están contenidas en 13 planos de zonificación primaria y 104 de zonificación secundaria.

CAPITULO TERCERO

MARCO JURIDICO, ASPECTOS COMPETENCIALES PARA EL CONTROL

DEL USO ESPECIFICO DEL SUELO

3.1 CONSTITUCION POLITICA FEDERAL

En los asentamientos humanos se deslinda el México del futuro, en ellos tienen lugar los propósitos de convivencia armónica y las contradicciones de la vida cotidiana; nuestro país se transforma aceleradamente de rural a urbano. Esta situación se refleja en la estructura de los asentamientos, que al igual que las estructuras económicas y sociales, es resultado y expresión de nuestro desarrollo y de la evolución histórica del país.

Los problemas derivados del agudo contraste entre el campo y la ciudad requieren de un cambio de actitudes para lograr una nueva conciencia comunitaria y hacer posible la transformación de una sociedad de privilegios para unos cuantos, en otra más justa y equitativa.

El desarrollo regional equilibrado, contribuirá a

elevant la productividad del país y propiciará el crecimiento económico de todas las entidades federativas del país. Son varios los elementos cuya concurrencia es básica para el surgimiento de un México nuevo.

"En virtud de lo anterior, se hará un estudio previo en materia de asentamientos humanos, lo que constituyó la iniciativa para que el jefe del ejecutivo enviara al Congreso de la Unión el 12 de noviembre de 1975, para reformar el artículo 27 y hacer adiciones a los artículos 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En esencia, tras ser reformado, el artículo 27 de la Constitución establece que la Nación es la propietaria original de las tierras, aguas, bosques, costas, islas, plataforma continental, minerales, materiales radioactivos y todo recurso susceptible de explotación o apropiación que se localiza dentro de los límites del Territorio Nacional. Además, este artículo señala que la Nación ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de esos recursos a los particulares y dar lugar a la propiedad privada.

Las modificaciones al texto original añadieron el concepto de beneficio social a las modalidades que sobre

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

la propiedad pública dicte el interés colectivo. En cuanto a la riqueza pública, se establece que es indispensable procurar su equitativa distribución y conservación, así como lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

El artículo 27 Constitucional prevé la adopción de las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, así como para planear, regular y conservar la fundación y el crecimiento de los centros de población.

En cuanto a las adiciones hechas al artículo 73 Constitucional, básicamente se refieren a la facultad que tiene el Congreso de la Unión para legislar en todo lo relativo al Distrito Federal, señalando que sus ordenamientos legales y reglamentos sean sometidos a referéndum y puedan ser objeto de iniciativa popular, conforme al procedimiento que marca la ley respectiva.

Asimismo, el Congreso quedó facultado para establecer la concurrencia de los gobiernos federal,

estatal y municipal en el ámbito de sus respectivas competencias, para que en materia de asentamientos humanos pueda aprovecharse la riqueza pública, a fin de hacer con ella una distribución justa y equitativa.

Los estados y municipios, en el ámbito de su competencia, quedaron autorizados para expedir leyes, reglamentos y disposiciones administrativas relativas al aprovechamiento, en beneficio social de los elementos naturales susceptibles de apropiación en los centros urbanos, así como para decidir la forma en que han de resolverse las situaciones de conurbación; es decir, cuando dos o más centros urbanos de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una unidad geográfica, económica y social". (13)

Estas reformas y adiciones constitucionales referidas brevemente, constituyeron el fundamento jurídico de los posteriores ordenamientos legales en torno a los asentamientos humanos. Por lo que, sobre la iniciativa de la Ley General de Asentamientos Humanos, el entonces candidato a la presidencia, Lic. José López Portillo,

(13) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Ediciones Delsa, S.A. de C.V. México, D.F. 1993, pág. 75.

afirmó que era "Un principio de solución al grave asunto de la vialidad en el Area Metropolitana del Valle de México".

Es importante iniciar con un primer instrumento que es la Ley General de Asentamientos Humanos, misma que marca la pauta para el desarrollo del tema que nos ocupa; por lo que tiene por objeto ordenar y regular los asentamientos en todo el país y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

"De acuerdo con esta ley, los asentamientos humanos son conglomerados demográficos organizados en sistemas de convivencia y ubicados en áreas determinadas que incluyen los elementos naturales y las obras materiales; igualmente se entiende por centros de población las áreas urbanas que cuentan con las instalaciones necesarias para la vida humana y con las obras naturales indispensables para preservar las condiciones ecológicas de esos centros.

El sector público federal comprende las secretarías y departamentos de Estado, los organismos

descentralizados federales y las empresas de participación estatal".(14)

Dentro de la ordenación y regulación de los asentamientos humanos que marca esta ley, tenderán hacia el mejoramiento de las condiciones de vida de la población urbana y rural, mediante el aprovechamiento de los elementos naturales; el desarrollo equilibrado del país, al armonizar la interrelación de la ciudad y el campo; la distribución equitativa de los centros de población en el país, integrándolos en el marco del desarrollo nacional; la adecuada interrelación socioeconómica de ciudades en el sistema nacional; la creación y el mejoramiento de las condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas industriales y de vivienda de trabajadores, el transporte entre ambos y las posibilidades de descanso y trabajo, y el fomento de ciudades medias para evitar las desproporciones que producen los impactos económicos negativos y el deterioro social y humano.

Tales proyectos se efectuarán a través del Plan Nacional de Desarrollo Urbano y los planes de ordenación

(14) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Ediciones Delsa, S.A. de C.V. México, D.F. 1993, pág. 58.

de las zonas conurbadas.

Las autoridades de los municipios, de las entidades federativas y de la Federación, se encargarán del cumplimiento de sus planes correspondientes y de la Ley General de Asentamientos Humanos. Además, deberán informar a las autoridades responsables de la ejecución de los planes, cuando alguna dependencia falle al ejercer sus funciones y no cumplan con la ley.

"Asimismo, corresponde a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas proponer anteproyectos del Plan Nacional de Desarrollo Urbano y recibir de las dependencias oficiales sus proposiciones, para que una vez elaborado se le presente al Presidente de la República. Además, la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas debe practicar investigaciones y recabar información sobre el desarrollo urbano, de tal modo que sea un eficiente órgano de consulta del sector público federal para los gobiernos de los estados y de los municipios, con el fin de asesorarlos en la elaboración de sus respectivos planes y programas de capacitación técnica de personal para la ejecución de los mismos. Por último, les corresponde proponer a los gobiernos de los municipios

y de los estados la fundación de centros de población y evaluar el cumplimiento del Plan Nacional de Desarrollo Urbano.

En relación a las legislaturas locales corresponde expedir sus respectivas leyes de desarrollo urbano, en las que incluirán la elaboración, ejecución y revisión de los planes estatales y municipales de desarrollo urbano con la participación de los ayuntamientos correspondientes; la coordinación entre los planes estatal y municipales; fijar la competencia a favor del gobernador de la entidad, de los ayuntamientos o conjuntamente para aprobar los planes municipales y para expedir declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de predios, y dictar los decretos sobre fundación de centros de población y determinar los límites de éstos.

A los Ayuntamientos corresponde participar, conforme a lo que les asignen las leyes estatales, en la elaboración y revisión del respectivo Plan Municipal de Desarrollo Urbano y ejercer sus atribuciones en lo referente a la aprobación del mismo. Otras facultades de los Ayuntamientos consisten en proponer la fundación de centros de población, cuando a su juicio sean necesarios,

promoviendo en su caso los correspondientes centros de trabajo; participar en la planeación de los procesos de conurbación, celebrar con la Federación, las entidades federativas o con los municipios, los convenios que autorice la legislación local y que apoyen los objetivos y finalidades propuestos en los planes que se realicen dentro de su jurisdicción, y promover y auxiliar el cumplimiento y ejecución de los planes nacional y estatales de desarrollo urbano en lo que compete a los ayuntamientos.

Sobre la regulación de propiedad en los centros de población, la Ley General de Asentamientos Humanos estipula que la ordenación de los asentamientos humanos se efectuará mediante la planeación y regulación de centros de población, y que la fundación de estos centros requerirá un decreto expedido por la legislatura de la entidad federativa correspondiente y declaratorias procedentes sobre provisión de tierras y determinación de usos, reservas y destinos".(15)

(15) Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Desarrollo Urbano Nacional: Bases e Instrumentos Legales Ed. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. México 1975, pág. 27.

La conservación de los centros de población la podemos definir como la acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras materiales y en general de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y todo lo que corresponde a su acervo histórico y cultural.

Una vez que se hayan determinado las áreas de provisiones y reservas, las autoridades estudiarán y señalarán los destinos y usos de suelo correspondientes.

SE REFORMA EL ARTICULO 27 Y ADICIONES A LOS ARTICULOS 73 Y 115 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Para el 12 de noviembre de 1975, el Congreso de la Unión recibió una iniciativa presidencial por medio de la cual se solicitaba la reforma del artículo 27 y adiciones a los artículos 73 y 115 Constitucionales.

Los objetivos primordiales de esta iniciativa eran: superar el agudo contraste entre el campo y la ciudad; evolucionar el sistema macro-cefálico de las ciudades hacia un desarrollo regional que diera apoyo a

los centros urbanos de menor concentración; elevar la productividad, propiciar el crecimiento económico y colectivizar el trabajo en el medio rural.

Los artículos antes citados sufren modificaciones por consenso general de la siguiente manera:

No se omite comentar que en relación a las reformas y adiciones a los artículos 27, 73 y 115 Constitucionales, únicamente se mencionará lo que corresponde al tema que ocupa este proyecto, y aparecerá en la nueva versión subrayado.

1.- Versión antigua del artículo 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 el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación. Con este objeto, se dictarán las medidas necesarias para el fraccionamiento de los latifundios; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en su explotación; para la

creación de nuevos centros de población agrícola con las tierras y aguas indispensables; para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Los núcleos de población que carezcan de tierras y aguas, o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en su explotación.(16)

2.- Nueva versión del artículo 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 el 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

(16) Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Desarrollo Urbano Nacional: Bases e Instrumentos Legales Ed. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. México 1975, pág. 21.

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 el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la Ley Reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación; para la creación de nuevos centros de población agrícola con tierras y aguas que le sean indispensables, para el fomento de la agricultura y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

A continuación se mencionarán las adiciones que se hicieran a los artículos 73 y 115 Constitucionales:

Adiciones al artículo 73

Fracción XXIX-C.- Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal de los

Estados y de los Municipios, en el ámbito de su respectiva competencia, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución.

Nueva versión del artículo 115:

Fracción IV.- Los Estados y Municipios, en el ámbito de sus competencias, expedirán las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas que sean necesarias para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución en lo que se refiere a los centros urbanos y de acuerdo con la ley federal de la materia.

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

la materia".(17)

"El paso que se siguió a esta reforma y adición de los artículos constitucionales, fue el envío de la Iniciativa de Ley General de Asentamientos Humanos al Congreso de la Unión, que tras un largo período de controversia pública fue aprobada como un instrumento legislativo, eminentemente de planeación, el 21 de mayo de 1976.

Y para el 12 de mayo de 1978, el Lic. José López Portillo, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, aprobó el "Plan Nacional de Desarrollo Urbano"; y el Decreto Presidencial fue publicado en el Diario Oficial el día 19 de mayo de 1978, mediante el cual se aprueba el multicitado Plan Nacional de Desarrollo Urbano".(18)

(17) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Ediciones Delwa, S.A. de C.V. México, D.F. 1993, pág. 95.

(18) Procuraduría Fiscal del Estado de México. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México Ed. Procuraduría Fiscal del Estado de México. México 1995, pág. 15.

3.2 CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO

"La planeación del desarrollo urbano se basa en diversos fundamentos jurídicos de distinta fecha y origen. Ante todo, para hacerlo posible, se reformó la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en cuanto al contenido del artículo 27, párrafo tercero, adicionándose sus artículos 73, fracción XXIX-C y 115 fracción IV y V, a fin de que se dictaran las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos, así como para expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los estados y de los municipios, en el ámbito de su respectiva competencia, en esta misma materia".(19)

De acuerdo a lo anterior, se han expedido leyes, reglamentos y disposiciones administrativas indispensables para lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

(19) Secretaría de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y Comisión Nacional de Desarrollo Urbano y Secretaría de Programación y Presupuesto. Plan de Desarrollo Urbano, Versión Abreviada Ed. Secretaría de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y Desarrollo Urbano. México 1978, pág. 21.

Este nuevo ordenamiento jurídico se ha configurado particularmente por medio de la Ley General de Asentamientos Humanos y las leyes de desarrollo urbano de los Estados.

"La ordenación y regulación de los asentamientos humanos, según el Artículo Cuarto de la Ley General de la Materia, se llevará a cabo a través del Plan Nacional de Desarrollo Urbano; los Planes Estatales de Desarrollo Urbano, que operarán en el ámbito interno de las Entidades Federativas y se regularán por las leyes que los correspondientes gobiernos expidan al efecto; los planes Municipales de desarrollo urbano, cuya elaboración y ejecución serán previstas en la legislación local de los estados, y los planes de ordenación de las zonas conurbadas previstas en la fracción V del Artículo 115 Constitucional.

La presentación de este documento al Sr. Presidente de la República, en ese entonces Lic. José López Portillo, se hizo el 11 de enero de 1978.

El decreto que crea la Comisión Nacional de Desarrollo Urbano, establece normas específicas para

asegurar la congruencia entre los programas específicos de las entidades que integran dicha comisión y los de las instituciones dependientes de ellas con el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, así como para celebrar convenios entre el Gobierno Federal y los Gobiernos de los Estados y Municipios destinados a garantizar el cumplimiento de las metas del plan".(20)

Tan importantes tareas se cumplieron a través de las instrucciones impartidas por el Presidente de la República a las cabezas de sector y de la reunión del mismo con los gobernadores de los estados, realizada el 4 de febrero de 1978, en Querétaro. En esta última ocasión, el Primer Mandatario hizo presente que el Plan Nacional de Desarrollo Urbano es la proyección en el espacio de las acciones del Gobierno Federal y de los gobiernos de los estados y municipios; por lo que se inicia con el Plan y se culmina con los Planes estatales, municipales y de localidades, así como los planes de zonas conurbadas.

(20) Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Desarrollo Urbano Estatal. Ordenamiento del Territorio 2 Ed. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. México 1977, pág. 14.

EL ESTADO DE MEXICO COMO ENTIDAD POLITICA

"El territorio del Estado de México es el que posee actualmente, conforme a las jurisdicciones de hecho ejercidas por sus respectivas autoridades y el que por derecho le corresponde; el Estado de México es parte integrante de la Federación Mexicana; así como también es una Entidad Federativa, está sujeto a las disposiciones de la Constitución del 5 de febrero de 1917, teniendo una acción concurrente, cooperativa y dependiente de la Federación en todo aquello que la Ley atribuye a los Poderes de la Unión.

El Estado de México es libre, soberano e independiente en su régimen interior así como también ejerce su soberanía en toda la extensión de la superficie territorial que le corresponde, de acuerdo al territorio que posee actualmente.

Por lo anterior y de conformidad con lo establecido en el artículo 115 de la Constitución Federal vigente, el Estado adopta el sistema de gobierno republicano, representativo y popular, reconociendo como base de su división territorial y de su organización

política administrativa, el Municipio Libre.

EL ESTADO DE MEXICO COMO ENTIDAD JURIDICA

Artículo 13.- El Estado de México, como Entidad Jurídica, constituye una persona moral capaz de derechos y obligaciones.

Artículo 14.- Por virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, corresponderán al Estado como persona moral, todos los derechos que el artículo 27 de la Constitución Federal reconoce a la Nación y que por la misma Constitución o por las leyes que de ellas se derivan, no deban considerarse como reservados a la Federación o concedidos expresamente a los Municipios.

Artículo 15.- El Municipio, que es la base de la organización política del Estado, tiene personalidad jurídica y es capaz, por lo tanto, de derechos y obligaciones de acuerdo con el artículo 115 de la Constitución Federal.

Dentro de las facultades y obligaciones de la legislatura, es la de dictar todas las leyes necesarias

para el funcionamiento de los municipios y establecer las bases normativas para la expedición de los Bandos de Policía y Buen Gobierno, Reglamentos, Circulares y Disposiciones Administrativas de Observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones; asimismo, el de decretar el establecimiento y fundación de nuevos centros de población en el Territorio Estatal".(21)

Ahora bien, dentro de los convenios con los Estados, nos encontramos con convenios únicos de coordinación entre la Federación y los Estados creados al principio del régimen actual con el fin de aumentar la capacidad de inversión de los Estados, los cuales constituyen verdaderos instrumentos para orientar y encausar las acciones de la Federación y los Gobiernos Locales.

Las acciones e inversiones en materia de asentamientos humanos que el plan considera deben realizarse, incluyéndolos en un documento denominado "Compromisos Programáticos del Sector, Asentamientos

(21) Procuraduría Fiscal del Estado de México. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México Ed. Procuraduría Fiscal del Estado de México. México 1995, pág. 17.

Humanos" del propio convenio único.

Este instrumento permitirá adecuar los Planes de Desarrollo Urbano Estatales y Municipales, los de los centros de población y los de las zonas conurbadas, con el Plan Nacional; asesorar técnicamente a las autoridades estatales y municipales; llevar a un buen término las acciones de ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos en cada entidad y aplicar racionalmente las inversiones Federales y Estatales.

Se podrá, asimismo, convenir con los Estados y Municipios otros instrumentos que faciliten las tareas de planeación. El Plan Nacional de Desarrollo Urbano incluye dos: Esquemas Urbanos de Acción Federal y Bases Comunes de Planeación para los Centros de Población.

- 1.- Los Esquemas Urbanos de Acción Federal: Tienen como función vincular y compatibilizar el sistema de planeación de los centros de población con el conjunto integrado por las acciones que realicen las dependencias federales en el proceso de cambio y desarrollo de esos centros.

Al mismo tiempo, constituye una forma de racionalizar la acción federal en los centros de población y el marco de referencia para que las autoridades locales formulen sus respectivos planes de desarrollo; por lo que corresponde a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas integrar estos esquemas y ponerlos a consideración de las autoridades locales para su posterior incorporación al registro del Plan Nacional de Desarrollo Urbano.

2.- En cuanto a las Bases Comunes de Planeación para los Centros de Población: Su objetivo es apoyar a los Estados y Municipios en las cuestiones técnicas que surjan durante la planeación de los centros de población. Entre las Bases Comunes que se pueden convenir con las autoridades locales, el Plan destaca las siguientes:

a) Contenido básico de los planes de desarrollo urbano de los centros de población y zonas rurales, para establecer

un esquema metodológico básico en su elaboración.

- b) Sistema de información y diagnóstico para el desarrollo urbano de los centros de población. Este sistema permitirá establecer un diagnóstico continuo del que deriven las conclusiones sobre la situación y pronóstico de cada centro de población en cuanto a la localización, población y uso del suelo.(22)

3.2.1 Facultades que se le Delegan al Municipio y como Consecuencia Leyes Concordantes para la Determinación del Uso Específico del Suelo

El concepto principal que orienta la concepción de los planes estatales y municipales es el de "Integrador de los problemas del Estado". Así, los planes municipales estarán formando parte esencial de ese elemento integrador, al mismo tiempo que precisando cada una de las

(22) Secretaría de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y Comisión Nacional de Desarrollo Urbano y Secretaría de Programación y Presupuesto. Plan de Desarrollo Urbano, Versión Abreviada Ed. Secretaría de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y Desarrollo Urbano. México 1978, pág. 24.

estrategias y acciones concretas que a nivel general puedan estar determinadas en el plan estatal.

En las dimensiones del problema y por ser la planeación estatal íntegra del desarrollo relativamente reciente en el país, deberá abordarse inicialmente con una estructura básica general que permita posteriormente la profundización, corrección y reorientación que se requiera. Debe entenderse el concepto anterior en el sentido de que el proceso de la planeación es de aproximación sucesiva; de ahí que deban considerarse a los planes estatales y municipales como fundamentalmente dinámicos y sujetos a corrección.

En virtud de que los Planes Estatales y Municipales de Desarrollo Urbano persiguen específicamente, modificar la organización territorial de la economía estatal y municipal, determinar a ese nivel los usos, destinos, reservas y provisiones del suelo; mejorar las condiciones de vida en los asentamientos humanos de todo tipo e integrar espacialmente los objetivos económicos-sociales.

En consecuencia y toda vez que los Municipios se

rigen por el Sector Federal y Estatal, por lo que 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, conforme a las bases siguientes:

Por lo antes mencionado, es de acuerdo a lo contemplado en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus Fracciones I, II y III que literalmente expresan:

"Fracción I.- Cada Municipio será administrado por un Ayuntamiento de elección popular directa y no habrá ninguna autoridad intermedia entre éste y el Gobierno del Estado.

Los presidentes municipales, regidores y síndicos de los ayuntamientos, electos popularmente por elección directa, no podrán ser reelectos para el período inmediato. Las personas que por elección indirecta, o por nombramiento o designación de alguna autoridad, desempeñen las funciones propias de esos cargos, cualquiera que sea la denominación que se les dé, no podrán ser electos para

el período inmediato. Todos los funcionarios antes mencionados, cuando tengan el carácter de propietarios, no podrán ser electos para el período inmediato con el carácter de suplentes, pero los que tengan el carácter de suplentes sí podrán ser electos para el período inmediato como propietarios, a menos que hayan estado en ejercicio.

Fracción II.- Los Municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de las contribuciones que señalen las legislaturas de los estados y que, en todo caso, serán las suficientes para atender a las necesidades municipales.

Fracción III.- Los Municipios serán investidos de personalidad jurídica para todos los efectos legales.

El Ejecutivo Federal y los gobernadores de los Estados tendrán el mando de la fuerza pública en los Municipios donde residieren habitual o transitoriamente". (23)

(23) Secretaría de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y Comisión Nacional de Desarrollo Urbano y Secretaría de Programación y Presupuesto. Plan de Desarrollo Urbano. Versión Abreviada Ed. Secretaría de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y Desarrollo Urbano. México 1978, pág. 15.

3.2.2 Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México

La ley de referencia contiene disposiciones generales, resaltando la declaración de que la Ley es de orden público e interés social. Especifica las facultades para las autoridades encargadas de su aplicación, el concepto de planeación y regulación de asentamientos humanos a través de los planes que se señalan; las definiciones más importantes de la materia que contempla, entre las que se destaca la de centros de población estratégicos, que constituyen una aportación en la materia y que son aquéllos que señalados por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, desempeñan una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado por estar integrados a Sistemas Intermunicipales, porque cumplan o se prevea que cumplan funciones regionales en la prestación de servicios, en el desarrollo de actividades productivas y en la distribución de la población; se dispone que las acciones e inversiones que lleve a cabo el Estado y los Municipios deban ser congruentes con los planes de desarrollo urbano; los derechos sobre los bienes inmuebles, cualquiera que sea su régimen jurídico o su condición urbana o rural, se ejercerán con las limitaciones y modalidades establecidas en esta ley y en

los planes.

En consecuencia de lo anterior, se establece que las autoridades estatales y municipales resolverán sobre la factibilidad de prestación de servicios urbanos, y cuidarán que guarden congruencia con los planes de desarrollo urbano, y se asegura la observancia de los planes, estableciendo expresamente su obligatoriedad tanto para las autoridades, como para los particulares.

Las atribuciones de las autoridades que en forma específica se señalan y es conveniente destacar que la Legislatura tiene la facultad de aprobar los planes de desarrollo urbano, dándoles por ello el carácter y fuerza de Ley, proporcionando consecuentemente mayor seguridad jurídica a autoridades y particulares y de acuerdo a los principios que animan a la planeación democrática, se le faculta para celebrar reuniones de consulta popular en materia de asentamientos humanos; por lo que en cumplimiento de las reformas al Artículo 115 Constitucional, se contemplan las adecuaciones en materia de desarrollo urbano, dándose a los Municipios atribuciones en materia de zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, en la creación y

administración de las reservas territoriales y ecológicas, en el control y vigilancia específica de la utilización del suelo, en la regularización y en la expedición de licencias y permisos de construcción.

"Al Plan Estatal se le confiere el carácter de ordenador del territorio de la Entidad y por ende del de los Municipios. En él se señalarán los centros de población que se consideran estratégicos entre otras razones, porque su problemática rebasa el ámbito Municipal, porque su ubicación los haga receptores de fuertes corrientes migratorias de otras Entidades Federativas, y por la conveniencia de alentar verdaderos polos de desarrollo, o impulsar determinados centros de población; en estos casos se considera conveniente que los centros de población estratégicos queden adscritos a un sistema especial en el que la elaboración, aprobación y ejecución de los planes de desarrollo urbano, requerirá la concurrencia y coordinación de los Ayuntamientos respectivos con el Gobierno del Estado para enfrentar en forma concurrente y con mayores recursos, la problemática que motiva su carácter estratégico".(24)

(24) Gobierno del Estado de México. Sistema Estatal Integral de Planeación; Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México Ed. Gobierno del Estado de México. México, pág. 43.

"Ahora bien, para los efectos de esta ley se establecen las siguientes definiciones:

- I.- **Centro de Población:** Es el área urbana ocupada por las instalaciones necesarias para su vida normal; la que se reserva para su expansión futura y la constituida por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas de dicho centro.

- II.- **Centro de Población Estratégicos:** Son los centros de población definidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que desempeñan una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado, ya sea por estar integrados en Sistemas Urbanos Intermunicipales o porque cumplen o se prevea que cumplan funciones regionales en la prestación de servicios, en el desarrollo de las actividades productivas y en la distribución de la población.

- III.- **Zonificación:** Es la división del territorio

en áreas delimitadas que tienen o está previsto que tengan determinadas características en términos del aprovechamiento del suelo, de su densidad de construcción o para las cuales se prevea la aplicación de políticas y programas específicos de ordenamiento territorial o regulación urbana.

IV.- Provisiones: Son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.

V.- Usos: Son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios.

VI.- Reservas: Son las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de un centro de población.

VII.- Destinos: Son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas áreas o predios.

Los Ayuntamientos del Estado tendrán en materia de desarrollo urbano las atribuciones siguientes:

Expedir reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios para ordenar el Desarrollo Urbano del Municipio, de conformidad con lo dispuesto por esta Ley y su Reglamentación.

Dentro de las obligaciones de las autoridades administrativas Estatales y Municipales; los permisos, autorizaciones y licencias que expidan las autoridades administrativas, estatales o municipales se ajustarán a lo establecido por esta Ley y su reglamentación, los planes de desarrollo urbano y declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos".(25)

3.2.3 Ley Orgánica Municipal del Estado de México

Esta Ley es de interés público y tiene por objeto regular las bases para la integración y organización del territorio, la población, el gobierno y la administración pública municipales.

(25) Procuraduría Fiscal del Estado de México. Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México Ed. Procuraduría Fiscal del Estado de México. México 1995, pág. 720.

Por lo que el Municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política del Estado, investido de personalidad jurídica propia, integrado por una comunidad establecida en un territorio con un gobierno autónomo en su régimen interior y en la administración de su hacienda pública, en términos del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; por lo que las autoridades municipales tienen las atribuciones que les señalen los ordenamientos federales, locales y municipales, y las derivadas de los convenios que se celebran con el Gobierno del Estado o con otros municipios.

Los municipios del Estado regularán su funcionamiento de conformidad con lo que establece la Ley Orgánica Municipal, los bandos Municipales, reglamentos y demás disposiciones legales aplicables.

"La creación y supresión de municipios, la modificación de su territorio, cambios en su denominación o ubicación de sus cabeceras municipales, corresponden a la Legislatura del Estado.

Para el eficaz cumplimiento de sus funciones, los

ayuntamientos podrán coordinarse entre sí y con las autoridades estatales; en su caso, con las autoridades federales, en los términos que señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Dentro de las atribuciones de los ayuntamientos es:

- Expedir y reformar el Bando Municipal, así como los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observación general dentro del territorio del municipio, que sean necesarios para su organización, prestación de los servicios públicos y en general, para el cumplimiento de sus atribuciones.
- Celebrar convenios, cuando así fuese necesario, con las autoridades estatales competentes.

Los ayuntamientos expedirán el Bando Municipal y deberá contener las normas de observancia general que requiera el gobierno y la administración municipales; regulando la actividad industrial, comercial y de servicios a cargo de los particulares.

Los ayuntamientos podrán expedir los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas que regulen el régimen de las diversas esferas de competencia municipal; por lo que los reglamentos municipales deberán promulgarse estableciendo su obligatoriedad y vigencia".(26)

3.2.4 Reglamento para la Autorización del Uso Específico del Suelo y sobre Actividades Comerciales, Industriales y de Servicios

Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la Ley; así como también los Ayuntamientos poseerán facultades para expedir de acuerdo con las bases normativas que deberán establecer las legislaturas de los Estados, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones.

Todos los reglamentos son de aplicación general e interés público y tienen por objeto regular la actividad

(26) Procuraduría Fiscal del Estado de México. Ley Orgánica Municipal del Estado de México Ed. Procuraduría Fiscal del Estado de México. México 1995, pág. 525.

que realicen las personas físicas, morales o entidades económicas, mediante el otorgamiento de la Autorización del Uso Específico del Suelo, ya sean actividades comerciales, industriales o de servicios dentro del Municipio Tlalnepantla de Baz.

Se debe entender por autorización del uso específico del suelo, el documento oficial expedido por la Tesorería Municipal, mediante el cual se permite a las personas físicas, morales o entidades económicas, realizar actividades comerciales, industriales o de servicios.

La Autorización del Uso Específico del Suelo se expedirá de conformidad con la zonificación de uso y destino y sus normas establecidas en los planos de zonificación primaria y secundaria del Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla vigente en el momento de la expedición.

Requieren de la autorización del uso específico del suelo los establecimientos comerciales, de servicios e industriales, para poder ejercer sus actividades; los establecimientos donde se pretenda realizar cualquier actividad comercial de servicios o industrial, deberán

contar con la certificación de uso del suelo, y su funcionamiento está condicionado a que reúnan características, dimensiones y ubicación, acordes a la zonificación correspondiente y a la naturaleza de la actividad que tenga por objeto; no deberá afectar los bienes del patrimonio municipal, ni causar daños a terceros.

"Para los efectos de este reglamento debemos considerar como:

- 1.- **Establecimiento Comercial:** Cualquier expendio, local, agencia, oficina o instalación donde se realicen parcial o totalmente actos de comercio, cuyo funcionamiento requerirá de la expedición de la Autorización del Uso Específico del Suelo, siempre que no violen las disposiciones contenidas en el Bando Municipal.

- 2.- **Establecimientos Industriales:** El lugar o instalación donde se desarrollan actividades de extracción, producción, procesamiento, transformación y comercialización de bienes.

3.- **Establecimiento de Servicios:** Las oficinas, talleres, agencias o cualquier otro lugar donde se desarrollen actividades de reparación, contratación, transporte, hospedaje, alquileres, confecciones y otros con fines de lucro, quedan comprendidos dentro de estos establecimientos, los centros de capacitación, escuela, academias particulares, gimnasios o locales donde se imparten disciplinas artísticas o similares.

El Artículo 11 del citado reglamento, a la letra dice:

En relación a la tramitación para la Autorización del Uso Específico del Suelo; el trámite deberá iniciarse presentando solicitud en el formato autorizado por la Tesorería debidamente requisitado, el cual deberá contener los siguientes datos:

I.- Registro Federal de Contribuyentes.

II.- Clave Catastral.

III.- Denominación o Razón Social del Establecimiento.

IV.- Giro o Actividad.

V.- Domicilio, Nombre, Denominación o Razón Social del Establecimiento

VI.- Nombre y domicilio del propietario para el caso del que comparezca por conducto del representante legal, este último deberá acreditar la personalidad con la que se promueve.

VII.- Capital en giro para efectos estadísticos.

Artículo 12 del citado reglamento, que a la letra dice:

A la solicitud a que se refiere el artículo anterior, se deberá anexar copia de la siguiente documentación:

I.- Registro Federal de Contribuyentes.

II.- Título de propiedad, contrato de arrendamiento u otro título que acredite detentación legal del inmueble.

III.- Soleta predial actualizada.

IV.- Recibo actualizado del pago de agua.

V.- Formulario de inscripción del inmueble.

VI.- Acta constitutivo de condominio ordenado en el libro de personas físicas.

VII.- Certificación de que se ha cumplido con la inscripción del inmueble antes del inicio de la información, previa conformidad firmada en la escritura del inmueble.

VIII.- Declaración de que el edificio cumple con las normas de construcción vigentes en la zona y que el inmueble no tiene problemas de saneamiento y saneamiento ambiental, expedida por el organismo competente, cuando correspondiere.

- II.- Título de propiedad, contrato de arrendamiento u otro título que acredite detentación legal del inmueble.
- III.- Boleta predial actualizada.
- IV.- Recibo actualizado del pago de agua.
- V.- Croquis de localización del inmueble.
- VI.- Acta constitutiva debidamente protocolizada en el caso de personas morales.
- VII.- Certificación de uso de suelo expedida por la Dirección del Sistema Municipal de Información, previa verificación física de la ubicación del inmueble.
- VIII.- Constancia de que el establecimiento cuenta con los cajones de estacionamiento suficientes de acuerdo a la naturaleza del giro, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

IX.- En su caso, dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se aprueba la restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente, respecto al impacto ambiental que implique el funcionamiento del establecimiento y cuando su naturaleza lo exija.

X.- Dictamen de la Unidad Municipal de Protección Civil, cuando la naturaleza del giro o actividad que se solicite implique riesgos para la población.

XI.- Las demás que la autoridad municipal considere necesarias de acuerdo a la naturaleza del establecimiento o negociación de que se trate, que se encuentren establecidos en los ordenamientos legales aplicables".(27)

(27) H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México Reglamento para la Autorización del Uso Específico del Suelo y Sobre Actividades Comerciales, Industriales y de Servicios Ed. H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, México, D.F. 1993, pág. 5.

3.3 DIFERENCIA ENTRE USO DE SUELO Y USO ESPECIFICO DEL SUELO

Para realizar un estudio comparativo entre la tesis jurisprudencial número 2754 de aplicación al Municipio de Naucalpan y en relación con el Municipio de Tlalnepantla de Baz, encontramos lo siguiente:

La Licencia de Uso de Suelo que expidan las autoridades administrativas municipales deberá adecuarse a las disposiciones legales aplicables, incluyendo los planes de desarrollo urbano y declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos que por señalamiento de los artículos 29 y 31 del Bando Municipal de Tlalnepantla y artículos 1, 2, 3 y 5 del Reglamento para la Autorización del Uso Específico de Suelo y Sobre Actividades Comerciales, Industriales y de Servicios; en relación a los artículos del citado reglamento, no se transcribirán toda vez que ya fueron señalados, por lo que el Artículo 29 del Bando Municipal, literalmente expresa: "Los habitantes del municipio de Tlalnepantla de Baz, podrán desempeñar actividades comerciales, industriales, de servicios y de espectáculos públicos, de conformidad

con las disposiciones legales aplicables".

El artículo 31 del Bando Municipal a la letra dice: "Para el funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales, de servicios y de espectáculos públicos, se deberá recabar la licencia correspondiente que expedirá la autoridad municipal, de conformidad con los reglamentos aplicables".

La Licencia de Uso Específico de Suelo es el documento oficial que expide el Ayuntamiento para que una negociación industrial, comercial o de servicios pueda funcionar, mismo que deberá solicitarse a la Tesorería Municipal, cumpliendo con una serie de requisitos, dentro de los que se encuentra la exhibición del dictamen del uso de suelo. Se llega a la aseveración de que el dictamen del uso de suelo, es la autorización que emiten las autoridades municipales de desarrollo urbano, para asignarle a los inmuebles un determinado destino, siempre que se acaten las normas jurídicas urbanísticas; en cambio, la Licencia del Uso Específico del Suelo es la autorización que dan las autoridades fiscales municipales para que puedan operar los establecimientos comerciales, industriales y de servicios, que cumplan con los

requisitos reglamentarios respectivos, que incluyen la presentación del dictamen del uso del suelo.

3.3.1 Uso del Suelo

Es una autorización municipal en materia urbanística.

3.3.2 Uso Específico del Suelo

Es una autorización municipal para el funcionamiento de negociaciones comerciales, industriales o de servicios.

CAPITULO CUARTO

PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE TLALNEPANTLA

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla, forma parte del sistema de planeación de los asentamientos humanos de la entidad y se considera con un carácter de "estratégico" porque responde a las necesidades de este Municipio de Tlalnepantla como tal, en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano en razón de que desempeña una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado.

El Plan se forma por el conjunto de disposiciones necesarias para alcanzar los objetivos relativos al ordenamiento del territorio y al crecimiento, conservación y mejoramiento del centro de población, asegurando el ordenamiento y regulación de las áreas urbanas de la reserva territorial y de preservación ecológica del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz, señala las

acciones y programas necesarios para dar solución a la problemática urbana del Municipio, mejorar el nivel de vida de la población, apoyar el desarrollo de las actividades productivas, mejorar las condiciones ecológicas de la zona, preservar su patrimonio histórico y cultural, y establecer el control, la ordenación y regulación especial de la localidad por medio de la organización en los usos y destinos del suelo en el territorio; el ordenamiento del área urbana se expresa por medio de zonas y determina usos permitidos, condicionados y prohibidos; de esta forma será posible controlar los usos del suelo y el crecimiento demográfico, puesto que al quedar planteadas las diferentes zonas en sus correspondientes densidades, la población y superficie del municipio tendrán un límite de crecimiento.

"Dentro de los objetivos del suelo, están el control, ordenamiento y regularización del Desarrollo Urbano del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla; entre otros, es preferentemente con usos y destinos habitacionales, comerciales y servicios; así como de inducir los cambios de uso del suelo, de industrial a habitacional, comercial y servicios, sobre la Av. del

Trabajo y la Vía Gustavo Baz".(28)

Para determinar los efectos de regularización del suelo en el Municipio de Tlalnepantla, se establece la zonificación de usos, destinos e intensidades que especifica los usos predominantes establecidos para cada distrito o zonas que lo compongan, así como los otros usos que puedan ser necesarios o tolerados en cada zona. Pero el propósito de esta estrategia no sólo es permitir, sino inducir la localización en cada distrito, del siguiente equipamiento básico: el mercado, el centro de salud, las escuelas primarias y secundarias, así como los comercios de uso cotidiano, en tanto satisfagan la demanda al interior del distrito.

Ahora bien, en el presente Plan se establece la normatividad obligatoria para el otorgamiento de la Licencia de Uso del Suelo, y la Licencia de Funcionamiento entre otras, pero dentro de los criterios que la componen sobre Usos del Suelo, destinos públicos, intensidades de construcción, tamaño y frentes mínimos de lotes y

(28) H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México Gaceta Municipal. H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México NO 78, Ed. H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México. México, D.F. 1991, pág. 8.

requerimientos de estacionamiento son obligatorios para el sector privado y público, y determinan de manera directa el número de viviendas o metros cuadrados de construcción, el número de establecimientos y demás restricciones, que el Plan autoriza en cada predio individual para alcanzar las densidades de población e intensidades de uso.

Por lo que el Plan propone una serie de normas de infraestructura y equipamientos urbanos para la dosificación de los servicios mínimos en los asentamientos que carecen de ellos; no obstante su carácter no obligatorio, por lo que se procura su aplicación mediante la cual se garantizará una mayor eficiencia en el aprovechamiento del suelo, los servicios, la infraestructura y el equipamiento urbano.

Las normas reglamentarias para el ordenamiento y regulación del desarrollo urbano del Municipio de Tlalnepantla, quedan sujetas a la zonificación y determinación sobre usos y destinos.

Dentro del marco de planeación de normas sobre Usos, Destinos e Intensidades, las autoridades competentes tomarán las decisiones relativas a las condiciones que

definen la utilización y aprovechamiento de áreas, predios o construcciones para fines privados o públicos, el cual estará dado, en cuanto a la intensidad de construcción y usos del suelo; por lo que los usos son los fines privados a los que se destina un predio, por tal motivo se establece mediante las áreas urbanas, urbanizable y no urbanizable del Municipio; por lo que se define como:

- "a) Areas Urbanas.- Son las constituidas por zonas edificadas total o parcialmente, en donde existen servicios sin perjuicio de que coexistan con predios baldíos o carentes de servicios.

- b) Areas Urbanizables.- Son las que definen los planos en atención a políticas y estrategias de desarrollo urbano, así como por reunir condiciones para ser dotadas de servicios, las que se reservan para el futuro crecimiento de los centros de población o las que se prevea para la fundación de otros nuevos.

- c) Areas No Urbanizables.- Son las que se excluyen del desarrollo urbano por ser tierras de alto o

mediano rendimiento y demás recursos naturales en explotación o susceptibles de serlo, bienes del patrimonio, los que tengan riesgos previsibles de desastre y todas aquellas áreas que como no urbanizables sean definidas en los planes, en atención a políticas y estrategias de desarrollo urbano".(29)

En cuanto a las áreas de ordenamiento y regularización del territorio, nos encontramos según su aplicación y políticas, la de Control, que es la que permite perseguir, disminuir o desalentar el actual ritmo de crecimiento de determinados centros de población, en los cuales la concentración provoca problemas crecientemente agudos de congestión e ineficiencia económica y social, por lo que del mismo modo cuando tales centros de población muestran síntomas de saturación, es por carecer de suelo apto para su expansión.

(29) Procuraduría del Estado de México Lev de Asentamientos Humanos del Estado de México, Ed. Procuraduría Fiscal del Estado de México, México, D.F. 1995, pág. 795.

4.1 USOS Y DESTINOS DEL SUELO, SU ZONIFICACION Y NORMAS

El Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla de Baz, regulará las áreas urbanas, urbanizable y no urbanizable que integrarán el centro de población por medio de la zonificación de usos y destinos del suelo y sus normas, que son obligatorias para el otorgamiento de las licencias, autorizaciones y la expedición por parte del H. Ayuntamiento de la Licencia de Funcionamiento.

En la zonificación de usos y destinos del suelo para el presente plan, se distinguen dos niveles de especificación y detalle: El primero denominado "Zonificación Primaria", en la cual las normas se establecen para todo el territorio municipal; y en el segundo denominado "Zonificación Secundaria", se fijan las normas para cada predio en particular.

Zonificación.- Para la zonificación de usos y destinos del suelo para este centro de población, como ya se mencionó, se van a distinguir dos niveles que son:

"El primero, denominado "Zonificación Primaria"; en ésta se han determinado distintos tipos de zonas en razón de los usos predominantes del suelo, la mezcla de usos y la intensidad máxima de aprovechamiento, esto es la densidad de población e intensidad de construcción que se podrán utilizar para los predios ahí localizados; por lo que en pocas palabras, en esta zonificación primaria las normas se establecen para "colonias y grandes predios".

El segundo, denominado "Zonificación Secundaria"; es aquí donde los usos y destinos del suelo se encuentran contemplados en los respectivos planos, que junto con las normas de uso de suelo y las normas complementarias de aprovechamiento del suelo, son los instrumentos normativos que permiten determinar para cada predio: el uso específico, de impacto significativo, los usos permitidos y prohibidos; sus dimensiones mínimas; la superficie máxima de construcción o en su caso el número máximo de viviendas; la altura máxima permitida y el porcentaje libre de construcción; por lo que en pocas palabras, en esta zonificación secundaria las normas se establecen para "cada predio en particular".(30)

(30) H. Ayuntamiento de Ilalnepantla de Baz, Estado de México Gaceta Municipal, H. Ayuntamiento de Ilalnepantla de Baz, Estado de México. Nº 78. Ed. H. Ayuntamiento de Ilalnepantla de Baz, Estado de México. México, D.F. 1991, pág. 6.

Ahora bien, entre la zonificación primaria y secundaria se han determinado distintos tipos de zonas en razón de los usos predominantes del suelo, la mezcla de usos, densidades de población e intensidades de construcción que se podrán autorizar para los predios ahí localizados.

Normas.- Las normas de zonificación de usos y destinos del suelo van a estar contemplados en los respectivos planos y ellas permiten determinar para cada predio: "Los usos generales, específicos y de impacto significativo permitidos y prohibidos".

Para los efectos anteriores es importante mencionar las siguientes definiciones:

"- Usos Generales y Específicos: Son los usos que con esta denominación se presentan en los respectivos planos de zonificación. Los Usos Generales serán autorizados por el Gobierno del Estado en la correspondiente Licencia Estatal de Uso del Suelo. Los Usos Específicos; son los usos y sus normas de aprovechamiento del suelo que se presentan en los respectivos planos de

zonificación secundaria. Estos usos podrán hacerse constar por el Ayuntamiento, debiendo contar con la certificación de Uso de Suelo expedida por la Dirección del Sistema Municipal de Información.

- **Usos que Generan Impacto Significativo:** Son los que por sus dimensiones, necesidades de infraestructura o transporte tienen efectos importantes en el funcionamiento del área en donde se localizan. Estos usos los autoriza la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

- **Usos Permitidos:** Son los que bajo esta denominación se señalan en las respectivas tipologías de zonas contenidas en los planos de zonificación primaria y secundaria".(31)

- **Usos Prohibidos:** Son los que no están permitidos por no estar contemplados en los planos de

(31) H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México Carta Municipal. H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, No 78. Ed. H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México. México, D.F. 1991, pág. 9.

zonificación primaria y secundaria.

La zonificación de usos y destinos del suelo, las normas que regulan su establecimiento, las densidades de población, el fraccionamiento y subdivisión de predios, así como las restricciones de construcción en dichas zonas, están contenidas en trece planos de zonificación primaria y 104 planos de zonificación secundaria.

Para la expedición de la Licencia y autorizaciones previstas en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, se observarán además de las normas de zonificación, las relativas a infraestructura, equipamiento y estacionamiento de vehículos; así como también las restricciones estatales y federales que se presentan.

4.2 LOS TIPOS DE ZONAS Y SUS CARACTERISTICAS GENERALES

La tipología o los tipos es el uso o los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios; por lo que la zonificación es la división del territorio estatal en áreas para los efectos de aplicarles políticas y programas de desarrollo urbano y de

ordenamiento ecológico, así como la división en áreas, del suelo de un centro de población, según el aprovechamiento actual o previsto de éste y la densidad de su ocupación o construcción.

Por lo que la zonificación se encuentra en el siguiente orden:

"Zona 1A-Habitacional de muy baja densidad

En esta zona el uso predominante será el habitacional de baja densidad y no se permitirá la instalación de usos comerciales y de servicios.

Zona 2A-Habitacional de baja densidad

En esta zona el uso predominante será el habitacional de baja densidad y no se permitirá la instalación de usos comerciales y de servicios.

Zona 3A-Habitacional de densidad media

En esta zona el uso predominante será el habitacional de media densidad permitiéndose la

instalación de consultorios o despachos integrados a la vivienda siempre y cuando no excedan de 30 m² construidos.

Zona 3B-Habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda

En esta zona el uso predominante será el habitacional de densidad media, permitiéndose la instalación de consultorios y despachos integrados a la vivienda y comercio de productos y servicios básicos hasta 30 m² construidos.

Zona 4A-Habitacional de alta densidad

El uso predominante en esta zona será la habitacional de alta densidad y no se permitirá la instalación de usos comerciales y de servicios.

Zona 4B-Habitacional de alta densidad mezclada con comercio y servicios

El uso predominante en esta zona será el habitacional de alta densidad, permitiéndose la instalación de comercios de productos y servicios básicos

y especializados hasta 120 m² construidos.

Zona 4MX-Usos Mixtos de alta densidad: vivienda, comercio y servicios

Zona de gran mezcla de usos comerciales y de servicios con habitación de alta densidad. Se permitirán en esta zona oficinas, bancos, comercio de productos y servicios básicos, comercio de materiales para construcción, comercio de productos especializados, comercio y servicios para vehículos y maquinaria, tiendas de autoservicio, talleres y servicios especializados, servicios de alimentos, almacenamiento, distribución y abasto con una superficie máxima de 500 m² construidos.

Zona 05-Comercio y Servicios

En esta zona se establecen una mezcla de usos comerciales y de servicios con la habitación, permitiéndose la instalación de oficinas y establecimientos con servicios de alimentos con una superficie máxima de 120 m² y bancos, comercios de productos y servicios básicos, comercio de productos especializados, tiendas de autoriservicio, talleres y

servicios especializados con una superficie máxima de 500 m² construidos.

Zona 7A-Corredor Urbano de alta intensidad

Esta zona contendrá una gran mezcla de usos del suelo y las máximas densidades habitacionales o intensidad de uso.

Zona 7B-Corredor Urbano de baja intensidad

En esta zona se permitirá una gran mezcla de usos del suelo, con baja intensidad en usos comerciales y de servicios y alta densidad en el uso habitacional.

Zona 8A-Industria

En esta zona se permitirá la instalación de nuevas industrias, siempre y cuando: tengan una densidad laboral hasta de 300 empleados por hectárea, no manejen materiales tóxicos o radioactivos y no consuman más de 55 m³ diarios de agua no reutilizable.

Estos usos se sujetarán a las políticas, normas

básicas y normas técnicas ambientales pertinentes, dispuestas en la legislación aplicable en la materia, tanto estatal como federal.

Zona 8B-Industria Ligera, Bodegas y Talleres

Zona con uso predominantemente de industria ligera, considerada ésta, como aquellas instalaciones que tengan una densidad laboral mayor de 300 trabajadores por hectárea. Sus emisiones sonoras medidas en el lindero del predio sean menores de 65 decibeles, que no produzcan humos, gases, polvos o desechos de combustión. No manejen productos tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, que no emitan destellos luminosos y olores a los predios vecinos o a la vía pública y que sus maniobras de carga y descarga se realicen en el interior de su predio, asimismo que no consuma más de 55 m³ diarios de agua no reutilizable, ni más de 10 kw. de consumo eléctrico.

Se permitirá en esta zona: comercio de productos especializados de más de 500 m² construidos y bancos, comercio de materiales para la construcción, comercio y servicios para vehículos y maquinaria, talleres y servicios especializados, almacenamiento, distribución y

abasto de cualquier superficie.

Zona 9-Cuerpos de Agua

En esta zona sólo se permitirá la construcción de instalaciones para su conservación y mantenimiento.

Zona 10-Area No Urbanizable

Area no urbanizable destinada a las actividades agropecuarias, forestales y de mejoramiento ambiental. El aprovechamiento de los recursos naturales de estas zonas se sujetará, en todo caso, a lo establecido en el artículo 112 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

Zona 11-Usos Especiales

Zonas que corresponden a usos especiales por su tamaño y que generen impacto urbano significativo, así como impacto y riesgo ambiental, tales como: Instalaciones de depósitos de combustible, Terminal de Carga y Descarga del Valle de México y patios de ferrocarril.

Zona 1-Infraestructura

En estas zonas sólo se permitirá la instalación de las edificaciones y equipos necesarios para el funcionamiento de los sistemas de infraestructura de: agua potable, alcantarillado, drenaje, para los energéticos y para las comunicaciones".(32)

Para un mayor entendimiento es importante considerar que:

"I. Establecimiento Comercial: Cualquier expendio, local, agencia, oficina o instalación donde se realicen parcial o totalmente actos de comercio, cuyo funcionamiento requerirá de la expedición de la Autorización del Uso Específico del Suelo.

II. Establecimientos Industriales: El lugar o instalación donde se desarrollan actividades de extracción, producción, procesamiento,

(32) H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México Faceta Municipal. H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, NO 78. Ed. H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México. México, D.F. 1991, pág. 12.

transformación y comercialización de bienes.

III. **Establecimiento de Servicios:** Las oficinas, talleres, agencias o cualquier otro lugar donde se desarrollen actividades de reparación, contratación, transporte, hospedaje, alquileres, confecciones y otros con fines de lucro. Quedan comprendidos dentro de estos establecimientos, los centros de capacitación, escuelas, academias particulares, gimnasios o locales donde se impartan disciplinas artísticas o similares, y en general, toda actividad no comprendida en las fracciones anteriores".(33)

Por lo tanto, los tipos de zonas y sus características generales conforman en sí y nos proporcionan las zonas en las cuales se determina en forma específica el uso permitido para la Actividad Comercial, Industrial y de Servicios, que se pretende desarrollar. Por lo anterior es importante que el interesado, antes de

(33) H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México Gaceta Municipal. H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, NO. 73. Ed. H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, México, D.F. 1991, pág. 11.

iniciar o realizar cualquier trámite o cumplir con los requisitos que establece el Reglamento para la Autorización del Uso Específico del Suelo y sobre Actividades Comerciales, Industriales y de Servicio, se verifique ante la Dirección de Sistema Municipal de Información si en el lugar donde se pretende ejercer cualquier actividad, ya sea Comercial, Industrial y de servicios esté permitido en el Plano de Zonificación Secundaria el uso específico del suelo solicitado.

Por lo antes mencionado, es de concluirse que si no se encuentra el uso específico del suelo para desarrollar la actividad comercial deseada, dentro de los Planos de Zonificación Secundaria, respecto de la Colonia o Fraccionamiento donde se pretenda desarrollar dicha actividad, no podrá el interesado obtener la factibilidad, es decir, la certificación de Uso de Suelo expedida por la Dirección de Sistema Municipal de Información, dependiente del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla, puesto que no está permitido el uso y esto trae como consecuencia, que al no contar con dicha factibilidad la Autoridad Municipal no podrá concederle la Autorización del Uso Específico del suelo para el desarrollo de su actividad Comercial, Industrial y de Servicio solicitada.

CONCLUSIONES

I.- En los años cincuentas no existía ningún problema en cuanto a la Regulación del Uso del Suelo, ya que no era tan grande la población y el índice de empleo era inferior.

A medida que fue creciendo la población, también fue creciendo la demanda de empleo, la situación económica del país, no fue capaz de crear las suficientes fuentes de empleo y por lo tanto se tiene la necesidad del subempleo, adueñándose los grupos de comerciantes organizados de las vías públicas para ejercer el comercio. Asimismo, un problema mayor fue el de los gobernantes que en su afán de ganar adeptos autorizaron, tácita o expresamente, la ocupación de la calle por los comerciantes.

II.- Es necesaria la clasificación de Uso General y Uso Específico del Suelo, ya que el primero nos remite a una circunscripción territorial más amplia, la cual contiene diversos Usos Específicos del Suelo,

ya que éste es determinado en relación a la ubicación dentro de una colonia, tomando en cuenta el tipo y características de la calle en la cual se encuentra, es decir, si una calle es vía primaria, tiene diversas zonas y por lo tanto se permiten una mayor variedad de Usos Específicos, en cambio en una Unidad Habitacional el máximo permitido es el establecimiento de consultorios u oficinas de 30 m².

III.- Encontramos que cada Municipio será administrado por un Ayuntamiento, ya que éstos estarán investidos de personalidad jurídica, cuentan con facultades para expedir de acuerdo con las bases normativas que deberán establecer las Legislaturas de los Estados, los Bandos de Policía y Buen Gobierno y los reglamentos circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones.

IV.- El Municipio, en los términos del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y Leyes Estatales, está facultado para formular, aprobar y administrar la zonificación y

planes de Desarrollo Urbano Municipal, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales.

V.- La creación de los planes de centros de población estratégico fueron originados por el crecimiento urbano desordenado, es decir, asentamientos urbanos irregulares, deforestación de zonas ecológicas e invasiones de inmuebles, incluyendo federales, por grupos organizados, o por fraccionadores voraces. Por lo anterior, los Municipios con mayor índice de afluencia de inmigrantes de zonas rurales, demandaban la necesidad de normas acordes a las situaciones sociales actuales, y es por ello que surge el Plan del Centro de Población Estratégico, disposición que norma el adecuado Uso del Suelo, en el Municipio, como son la zonificación primaria y secundaria del mismo, ya que en el caso concreto la autoridad encargada de emitir la factibilidad se va a remitir a los mismos, para llevar a cabo la verificación en los planos de zonificación primaria ya secundaria antes aludidos, de ahí la importancia de establecer que a través de éstos se emitirá la contestación correspondiente, o sea la factibilidad

o la negativa a la autorización solicitada, determinándose así la importancia de los planos de zonificación primaria y secundaria para emitir la factibilidad solicitada.

VI.- Ahora bien, resulta indispensable un reordenamiento profundo de los requisitos que se señalan en los Artículos 11 y 12 del Reglamento para la Autorización del Uso Específico del Suelo y sobre Actividades Comerciales, Industriales y de Servicios, ya que los mismos se aplican de forma general, ya sea para realizar una actividad comercial, industrial o de servicios, en razón de que la autoridad no especifica debidamente los requisitos para cada una de estas actividades, en virtud de que dichos requisitos que se señalan en forma general, hacen necesaria una modificación a los mismos, para que su contenido sea más específico y concreto, por lo tanto, deben crearse formatos que contengan los requisitos para cada actividad comercial, industrial o de servicios.

VII.- Dicho lo anterior, daría como resultado que se impidiera la corrupción por parte de las

autoridades secundarias, que al no estar permitido el giro solicitado, proponen al gobernado la regularización lícita, que en determinados casos da como consecuencia la clausura posterior, por autoridades superiores o las que relevan de los cargos a los anteriores, ya que al practicarse inspecciones en los establecimientos comerciales, son detectados aquéllos que son irregulares, haciéndose acreedores a las sanciones que señala el Reglamento del Uso Específico del Suelo y sobre Actividades Comerciales, Industriales y de Servicios.

VIII.- Con la finalidad de que los requisitos que se encuentran señalados en los artículos 11 y 12 del Reglamento del Uso Específico del Suelo, desde el punto de vista muy particular del sustentante, se propone que los requisitos señalados en el artículo 12, queden de la siguiente manera:

- 1.- El formato oficial expedido por la Tesorería Municipal, el cual será de acuerdo a la actividad comercial, industrial o de servicios.

- 2.- El Alta de Hacienda.
- 3.- Copia de la Escritura Pública del inmueble en el que se pretenda establecer el giro solicitado, o bien el contrato de arrendamiento.
- 4.- El oficio que expide el Sistema Municipal de Información, mediante el cual otorga la factibilidad del Uso Específico del Suelo.
- 5.- El Visto Bueno de Ecología y de Protección Civil.

Respecto al requisito anteriormente señalado, la autoridad Municipal debe establecer qué giros son los que deben contar con los Vistos Buenos de las dependencias señaladas, en virtud de que en el Reglamento del Uso Específico del Suelo, se señalan en forma general, dejándose al libre arbitrio de la autoridad su aplicación, generando con ello que giros que no tengan que cumplir con los mismos, se vean obligados por la autoridad a presentarlos, dando como resultado que se cometan abusos por

parte de ésta con los gobernados.

Ahora bien y en relación a la autoridad que emite la factibilidad, o sea, la Dirección del Sistema Municipal de Información, el sustentante propone la creación de un Departamento de Factibilidad, que esté integrado en la Tesorería Municipal, para que éste sea el encargado de emitir las factibilidades, y con esto evitar la pérdida de tiempo, ya que en la actualidad la Dirección del Sistema de Información tarda en extender el Certificado de Factibilidad, cinco días, generando con ello el atraso de la autorización del Uso Específico del Suelo.

IX.- Con la reducción de los requisitos para la obtención de la autorización del Uso Específico del Suelo, da como resultado la agilización de los trámites para obtener ésta; así como la incorporación a la Tesorería Municipal del Departamento encargado par extender la certificación del Uso del Suelo, consecuentemente la Tesorería Municipal estaría en posibilidad de otorgar la autorización del Uso Específico del

Suelo al día siguiente de haber ingresado y reunido los requisitos el gobernado solicitante.

X.- Es necesario también que la Tesorería Municipal cuente con una mayor difusión y asesoramiento al gobernado, para la realización de los trámites encaminados para obtener la autorización del Uso Específico del Suelo para la actividad comercial, industrial o de servicios requerida, por lo que deben colocarse tanto en el interior de la Tesorería Municipal, como en el exterior del perímetro del Municipio, los formatos que contengan los requisitos, así como un módulo con personal capacitado para asesorar debidamente a los gobernados.

Por los conceptos anteriormente expuestos, creemos que la importancia fundamental para la obtención de la Autorización del Uso Específico del Suelo, conlleva a la exigencia de la simplificación administrativa, siendo ésta un reclamo que se vive día a día en todas las instancias administrativas y de las circunscripciones territoriales del Municipio; por lo que es urgente que en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, el término para el trámite

correspondiente para la Autorización de Uso Específico del Suelo y sobre Actividades Comerciales, Industriales y de Servicios, se simplifique, es decir, que se le resuelva al gobernado en un término no mayor de 24 horas.

BIBLIOGRAFIA

Gobierno del Estado de México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.

Plan de Desarrollo Urbano Estado de México Volumen I

Ed. Gobierno del Estado de México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, México 1979, 245 págs.

Gobierno del Estado de México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.

Plan de Desarrollo Urbano Estado de México Volumen II

Ed. Gobierno del Estado de México, Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, México, 427 págs.

Gobierno del Estado de México.

Plan de Desarrollo Urbano Estado de México, Versión Abreviada

Ed. Gobierno del Estado de México, México 1979, 124 págs.

Gobierno del Estado de México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Plan de Desarrollo Urbano Tlalnepantla de Baz

Ed. Gobierno del Estado de México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, México 1980, 59 págs.

Gobierno del Estado de México.

Sistema Estatal Integral de Planeación Tomo II

Gobierno del Estado de México, México 1983, 31 págs.

Gobierno del Estado de México.

Sistema Estatal Integral de Planeación Tomo IV

Gobierno del Estado de México, México 1983, 64 págs.

Gobierno del Estado de México.

Sistema Estatal Integral de Planeación Tomo VI

Gobierno del Estado de México, México 1983, 166 págs.

H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, Estado de México.

Plan de Desarrollo Municipal de Atizapán de Zaragoza,
1994-1996

Ed. H. Ayuntamiento de Atizapán de Zaragoza, Estado de México, México 1994, 111 págs.

H. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl, Estado de México

Plan de Desarrollo Municipal de Nezahualcóyotl, 1994-1996

Ed. H. Ayuntamiento de Nezahualcóyotl, Estado de México, México 1994, 203 págs.

H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

Plan de Desarrollo Municipal de Tlalnepantla de Baz,
1994-1996

Ed. H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, México 1994, 154 págs.

H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México

Tlalnepantla, Una Región en la Historia

Ed. H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, México 1994, 154 págs.

Instituto Nacional de Administración Pública, A.C.

Estudios Municipales

Ed. Instituto Nacional de Administración Pública, A.C.
México 1994, 153 págs.

Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas
Públicas.

Estructura Jurídica de los Gravámenes a la Propiedad
Inmobiliaria. (Guía básica del curso)

Ed. Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas
Públicas, México 1991, 135 págs.

Instituto Sonorense de Administración Pública, A.C.

Finanzas Públicas y Servicios Públicos Municipales

Ed. Instituto Sonorense de Administración Pública, A.C.,
México 1991, 160 págs.

Instituto Sonorense de Administración Pública, A.C.

Fortalecimiento Municipal

Ed. Instituto Sonorense de Administración Pública, A.C.,
México 1995, 107 págs.

Padilla Díaz de León, Guillermo Ernesto

Monografía Municipal Tlalneantla Región II

Ed. Gobierno del Estado de México, México, 105 págs.

Salazar Medina Julián

Elementos Básicos de la Administración Municipal

Ed. Universidad Autónoma del Estado de México, México
1992, 256 págs.

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas
Desarrollo Urbano Estatal, Desarrollo de los Centros de Población 3

Ed. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas,
México 1977, 34 págs.

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.
Desarrollo Urbano Estatal, Ordenamiento del Territorio 2
Ed. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas,
México 1977, 27 págs.

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas
Desarrollo Urbano Estatal, Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano 4

Ed. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas,
México 1977, 35 págs.

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.
Desarrollo Urbano Estatal, Suelo, Vivienda, Infraestructura, y Equipamiento Urbano 5

Ed. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas,
México 1977, 35 págs.

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.
Desarrollo Urbano Nacional Bases e Instrumentos Legales
Ed. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas,
México 1975, 62 págs.

Secretaría de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y
Comisión Nacional de Desarrollo Urbano

Plan Nacional de Desarrollo Urbano, Versión Abreviada

Ed. Secretaría de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y
Comisión Nacional de Desarrollo Urbano, México 1978, 52
págs.

Secretaría de Gobernación, Centro de Desarrollo Municipal.

Gobierno y Administración Municipal en México

Ed. Secretaría de Gobernación, Centro de Desarrollo
Municipal, México 1993, 596 págs.

LEGISLACION

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ed. Ediciones Delma, S.A. de C.V. México D.F. 1993, 174 págs.

Gobierno del Estado de México, Tribunal Contencioso Administrativo

Ley de Justicia Administrativa del Estado de México

Ed. Gobierno del Estado de México, Tribunal Contencioso Administrativo, México 1993, 163 págs.

H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

Gaceta Municipal. H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz

Ed. H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, México 1994, 30 págs.

H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

Reglamento para la Autorización del Uso Específico del Suelo

Ed. Gaceta del Gobierno, Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México, México 1991, 12 págs.

H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México

Reglamentos para la Autorización del Uso Específico del Suelo sobre Actividades Comerciales, Industriales y de Servicios

Ed. Gaceta Municipal, Órgano de Información Oficial del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, México 1993, 13 págs.

La H. "LI" Legislatura del Estado de México.
Gaceta del Gobierno. Plan del Centro de Población
Estratégico del Municipio de Tlalnepantla de Baz
Ed. Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del
Estado de México, México 1991, 20 págs.

Procuraduría Fiscal del Estado de México
Constitución Política del Estado Libre y Soberano de
México
Ed. Procuraduría Fiscal del Estado de México, México 1995,
883 págs.

Procuraduría Fiscal del Estado de México.
Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México
Ed. Procuraduría Fiscal del Estado de México, México 1995,
883 págs.

Procuraduría Fiscal del Estado de México.
Ley de Planeación del Estado de México
Ed. Procuraduría Fiscal del Estado de México, México 1995,
883 págs.

Procuraduría Fiscal del Estado de México.
Ley Orgánica Municipal del Estado de México
Ed. Procuraduría Fiscal del Estado de México, México 1995,
883 págs.

Procuraduría Fiscal del Estado de México.
Prontuario de Legislación Fiscal 1995
Ed. Procuraduría Fiscal del Estado de México, México 1995,
883 págs.

JURISPRUDENCIA

Ley de Justicia Administrativa del Estado de México

Jurisprudencia N° 54

Ed. Tribunal de lo Contencioso Administrativo, México
1993, 164 págs.