

112
201



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES

**ADMINISTRACION PUBLICA Y ASENTAMIENTOS
HUMANOS IRREGULARES.**

ESTUDIO DE CASO:

**EL PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO
LAS GARZAS EN EL MUNICIPIO DE
MANZANILLO, COLIMA:**

T E S I S A

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN CIENCIAS POLITICAS Y
ADMINISTRACION PUBLICA
(ESPECIALIDAD EN ADMINISTRACION PUBLICA)

P R E S E N T A :

CESAR RUBIO RINCON

ASESOR: LIC. MIGUEL ANGEL MARQUEZ ZARATE

MEXICO, D.F.

1998

258296



**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 está 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.

Agradezco al **Lic. Miguel Angel Márquez Zárata**,
quien no escatimó esfuerzos por ilustrar el
presente trabajo.

A mis sinodales:

Lic. Carmen Guitian Berniser

Lic. Gabriel Campuzano Paniagua

Lic. Alma Iglesias González

Lic. Huberto Castillo González

Por su altruista tarea educativa que desarrollan en
nuestra Facultad y por que sus ideas acompañaron
y fortalecieron esta investigación.

Dedico este trabajo a mi madre **Ma. Teresa Rincón López**, por su valioso ejemplo de laboriosidad y superación.

A: **Mauro, Carlos, Blanca Teresa y Priscila Rubio**, con aprecio.

A mis sobrinos; **Mauro Rubio Guzmán y David Rubio Guzmán**, sonrisas del mañana producto de un progenitor de gran corazón humano.

A **Ada G. Ochoa Rincón** y al Ingeniero **Raúl Melo Malpica**, como una muestra de estimación.

En memoria de:

Doña Prisciliana López Palomera, † por su generosidad en la Hacienda las Parotas o Laguna del Rincón.

Don Benito Rincón López, † Ex-Presidente Municipal de Manzanillo, Col. por su probidad en el Servicio Público.

y de

Don Mauro Rubio Ruiz, † el abuelo de Cachanía,
con admiración y respeto.

INDICE

PROEMIO

I. LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

- A) CONCEPTUALIZACION 1
- B) ASPECTOS JURIDICOS..... 4

II. EL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA Y LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES

- A) UBICACION GEOGRAFICA..... 13
- B) PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONOMICAS..... 14
- C) DIAGNOSTICO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE MANZANILLO 17

III. LA ADMINISTRACION PUBLICA Y SU PAPEL PARA SOLUCIONAR LA PROBLEMÁTICA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN EL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA.

- A) PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACION DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS 25
- B) PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO LAS GARZAS..... 30

IV. PROPUESTA..... 41

ANEXOS

BIBLIOGRAFIA

PROEMIO

La administración pública como encargada de llevar a cabo los programas de gobierno tiende a darles solución a los problemas que se presentan en la sociedad civil; tal es el caso de los asentamientos humanos irregulares.

El municipio de Manzanillo Colima, no es ajeno a dicho fenómeno. Este es resultado de factores económicos, sociales, políticos y culturales. Ante dicha situación, los tres niveles de gobierno: Federal, Estatal y Municipal instrumentaron el programa parcial de crecimiento "Las Garzas". Este programa ha dado un resultado favorable para el desarrollo urbano del municipio; sin embargo ha sido superado por el crecimiento de asentamientos humanos inadecuados en diferentes zonas ejidales.

Esta tesina se estructuró en tres apartados, el primero consiste en el planteamiento del marco teórico-jurídico de los asentamientos humanos, mencionando conceptos sociológicos, demográficos y legales. El segundo describe el municipio de Manzanillo en su ubicación geográfica y sus principales actividades económicas, al mismo tiempo se realiza un diagnóstico de la situación prevaleciente en los asentamientos humanos repentinos en la comuna porteña. El tercero señala la acción de la Administración Pública mediante procedimientos y un análisis del programa parcial de crecimiento "Las Garzas" que en el caso del puerto de Manzanillo, pone a prueba la capacidad gubernamental en el control del crecimiento urbano de la ciudad y finalmente se plantea la propuesta que ofrece una nueva forma de regularización de la tenencia de la tierra agregando la inclusión de los servicios en la posesión del suelo. De igual forma refleja rasgos orientados hacia una autonomía municipal en la realización de acciones que impidan la proliferación de los asentamientos humanos espontáneos.

"Espacio físico a nivel urbano, es mucho mas que una expresión de la sociedad; espacio no es un reflejo de la sociedad, es la sociedad misma".

CASTELLS.

I. LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

A) CONCEPTUALIZACION

En este apartado se analiza el significado que atañe a los asentamientos humanos en sus aspectos sociológicos, demográficos, y lo referente a su estructura jurídica.

Para fines de la investigación y ubicar nuestro objeto de estudio es imprescindible analizar los conceptos de asentamientos humanos irregulares y asentamientos humanos.

La irregularidad de los asentamientos se tipifica como tal cuando legalmente no contemplan los ordenamientos jurídicos establecidos por la ley de la materia y el término de asentamientos humanos es definido en una de sus connotaciones como "la instalación permanente del hombre en zonas o áreas geográficas determinadas ocupadas de manera natural a través del tiempo o por objetivos políticos, para construir una forma de vida explotando la tierra o el ganado"⁽¹⁾

Sociológicamente el término se ubica en la relación comunidad rural sobre la tierra y del hombre-hábitat. Combinando diferentes factores; "Las formas de ocupación y dirección de la tierra, la configuración de los pueblos, la relación entre éstos y el régimen agrario, las condiciones físicas, la naturaleza jurídica y política de la propiedad y el uso privado y colectivo de la tierra"⁽²⁾.

Podemos afirmar de esta manera como el ser humano está intrínsecamente ligado a la tierra y que la correlación entre agricultura y asentamiento coadyuvó históricamente a crear nuevas formas de vida social que fueron desde la revolución de la producción de alimentos hasta la revolución urbana.

⁽¹⁾ Salustiano del Campo. Juan E. Marshal, José A. Garmendía. Diccionario de Ciencias Sociales. Madrid, UNESCO, Instituto de Estudios Políticos, 1975, p. 192

⁽²⁾ Idem.

Es preciso señalar que los asentamientos humanos tienen un carácter de permanentes o sedentarios conforme al progreso tecnológico y a las condiciones naturales favorables de la región. En este aspecto se afirma que; "el medio físico obra sobre el hombre en tres direcciones: indirecta, por el alimento, género de vida y la índole de las ocupaciones que impone; fisiológicamente por la temperatura, la humedad y el viento que modifican los caracteres exteriores, y psicológica, por los paisajes que ofrecen a su contemplación, marítimos o continentales, llanos o montuosos, monótonos y variados"⁽³⁾

Demográficamente los asentamientos se refieren a la situación de la población sobre el territorio en cuanto a su distribución sobre determinado espacio geográfico, situación que debido a la expansión urbana se ha tornado anárquica.

El asentamiento orienta la forma de vinculación al suelo que puede ser agraria o industrial, para esto se señala lo siguiente: "El suelo no es para la agricultura, como para la industria el lugar de producción, sino a la vez, medio de producción y primera materia"⁽⁴⁾. Esta dicotomía entre el agro y desarrollo industrial es notoria principalmente en los países subdesarrollados, donde existen condiciones económicas que impiden llevar la tecnología al campo. En este sentido vemos al asentamiento humano ligado a los medios de producción que influyen en sus condiciones de vida en determinado conglomerado social.

Para Sergio Soza; "Los Asentamientos Humanos son unidades socioespaciales en unidades territoriales"⁽⁵⁾.

Esto nos indica que los asentamientos humanos son producto de las condiciones socioeconómicas de un grupo humano caracterizado por mostrar la

⁽³⁾ Manuel Sales y Ferre. Sociología General. Madrid, 1912. P 81. Citado por Salustiano del Campo, Juan F. Marshal, José Garmendia en Diccionario de Ciencias Sociales, p. 194.

⁽⁴⁾ W. Godzinski y A. Skalwitit. Economía y Política Agraria. Barcelona, 1936. P. 16. Citado por del Campo, Marshal y Garmendia. Ibid. p. 195.

⁽⁵⁾ Sergio Soza. Un Marco Metodológico para la Planificación de los Asentamientos en América Latina. CEPAL. Diciembre 1981. p.1.

adaptación a su ámbito (rural o urbano), a fin de adecuar el territorio a las necesidades de la sociedad.

Beatriz Cuenya, afirma que los asentamientos humanos son: "Las conformaciones materiales y físicas, resultantes de la interacción del sistema social con el territorio a lo largo de un determinado proceso histórico"⁽⁶⁾.

Esto nos lleva a señalar la relación existente entre el hombre y su acción transformadora en su medio físico y social.

Para seguir abundando sobre el concepto de asentamientos humanos, vamos a usufructuar el término colonización: "La colonización es la acción de ocupar y roturar tierras, estableciéndose un grupo o unos individuos en un lugar inculto para cultivarla y explotarla como forma de vida"⁽⁷⁾. Es así como se originan movimientos organizados, de poblaciones marginadas y de familias que han invadido terrenos ajenos de propietarios particulares con la finalidad de producir la tierra.

Esta acepción es exclusiva del área rural, si la consideramos como una acción política que lleve a cabo el Estado para aprovechar espacios no cultivados, aunque exista propietario individual y siempre que la razón social impere en la decisión colonizadora.

La profunda connotación del concepto de los asentamientos humanos, nos conduce a manifestar que están provistos de una expresión de totalidad, porque se basan en la idea de una forma de vida plena, sin embargo, se debe tomar en cuenta la relación entre los aspectos cuantitativos y cualitativos de la población y del sujeto residente, más que la posible relación del hombre con la tierra, pudiéndolos enmarcar fundamentalmente, bien por la producción o por el consumo.

⁽⁶⁾ Beatriz Cuenya, R. Gazzol y O. Yujnovsley. Políticas de Asentamientos Humanos, Repercusiones de Hábitat en América Latina. Buenos Aires, Ediciones SIAP, Colección Planteos, Octubre de 1979. p. 5.

⁽⁷⁾ Salustiano del Campo. Juan E. Marshal, José A. Gamendia. Op Cit. p. 195.

pudiéndolos enmarcar fundamentalmente, bien por la producción o por el consumo.

A esta investigación conceptual, es imprescindible colocarla dentro de las grandes disparidades en la calidad de vida de una nación, como entre las naciones y puede decirse que, en general, todo el mundo es proclive a un proceso de urbanización, junto a la existencia del sistema internacional de dependencia entre países centrales y periféricos, donde los últimos no se han urbanizado con crecimiento correlativo de la industria, presentándose grandes desajustes debido al incipiente desarrollo de las fuerzas productivas refejándose en la incapacidad económica para absorber a las nuevas masas incorporadas al medio urbano. Por lo que los asentamientos humanos deben de ser considerados en la estrategia global del desarrollo y que el objetivo prioritario sea el lograr el mejoramiento continuo, principiando por satisfacer las necesidades de la población.

B) ASPECTOS JURIDICOS

Los asentamientos humanos espontáneos son generalmente emanados de movimientos migratorios del campo hacia la ciudad, producto de la búsqueda de mejores condiciones de vida. Son respaldados jurídicamente por los artículos 1.147 al 1.155 capítulo II del Código Civil vigente del Estado de Colima, el cual contempla la ocupación de terrenos vacantes, cediendo la propiedad de ellos a los ciudadanos que puedan ocuparlos por más de cinco o diez años.

Las acciones del gobierno en materia jurídica tuvieron otro antecedente: "frente a los fraccionamientos clandestinos, el gobierno federal respondió con una legislación especial para las áreas involucradas y se les denominó colonias proletarias promulgada por decreto del 21 de Julio de 1943. A partir de entonces, este tipo de colonias tiene ya una base legal que las hace diferente de los demás

fraccionamientos. En virtud de esta ley, las obligaciones del fraccionador privado transfieren a las autoridades⁽⁸⁾.

Años más tarde otro respaldo legal emerge: "En 1949 otro decreto estableció que era de utilidad pública el mejoramiento de las viviendas para las personas de bajos ingresos y la gente pobre, a pesar de que no estuvieran aceptados legalmente por parte de las autoridades y aunque hubieran sido formadas clandestinamente"⁽⁹⁾.

Conscientes de que coexistimos en un estado de derecho, donde resalta la importancia de la administración pública frente a los gobernados, donde existen garantías individuales estipuladas en la Constitución Política y Medios de Impugnación, como consecuencia de las posibles violaciones en la aplicación de la norma jurídica. Con el derecho de propiedad que faculta al Estado a imponer las modalidades que dicta el interés público, en tal virtud el párrafo tercero del artículo 27 Constitucional establece que "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 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

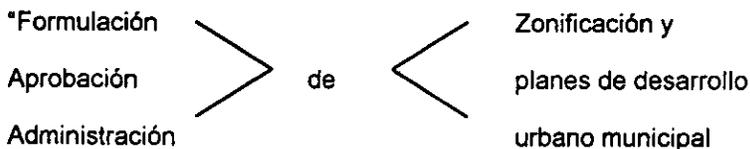
⁽⁸⁾ Conferencia de Carlos Javier Bernal en la, Mesa Redonda sobre el problema de la vivienda en las urbanizaciones marginales, Washington, D.C. 1969. p. 142.

⁽⁹⁾ Idem.

pequeña propiedad agrícola en explotación, para la creación de nuevos centros de población agrícolas con tierras y aguas que les sean indispensables; para el fomento de agricultura y para evitar destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad...".

Otro artículo que es congruente con el anterior, es el artículo 115 Constitucional el cual en su fracción quinta menciona que los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación, ésta consiste en dividir el espacio terrestre de jurisdicción municipal en las zonas siguientes: agropecuaria, forestal, industrial, de los centros de población, lacustre, marítimas y recreativa, y los planes de desarrollo urbano municipal (son herramientas del gobierno del municipio con las que llevan a cabo su administración), para participar en la creación y dirección de sus reservas territoriales, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones e intervenir en la formación y administración de zonas de reserva ecológicas. Para tal efecto, y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución se expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueran necesarias.

La fracción quinta del artículo 115 constitucional se esquematiza de la forma siguiente:



Control y vigilancia en la utilización del suelo en su jurisdicción territorial.

Interacción en la regularización de la tenencia de la tierra.

Otorgamiento de licencias y permisos para construcciones.

Participación en la creación y administración de zonas de reserva ecológicas⁽¹⁰⁾

A este respecto el Decreto 185 del artículo 36 de la Ley Orgánica del Municipio Libre, contempla en los párrafos XXI al XXVII, lo siguiente:

"XXI.- Participar en el ámbito de su competencia con la Federación y leyes federales y estatales de la materia y en coordinación con la Federación y el Estado, en la planeación y regulación del desarrollo de los centros urbanos en proceso de conurbación.

XXII.- Formular, aprobar y administrar la zonificación y el Plan de Desarrollo urbano municipal en los términos de las leyes federales y estatales relativas.

XXIII.- Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y zonas ecológicas, así como controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, en los términos de las leyes federales y estatales relativas.

XXIV.- Intervenir de acuerdo con las leyes federales y estatales de la materia, en la regularización de la tenencia de la tierra.

XXV.- Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas a que se refiere la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

XXVI.- Solicitar la publicación del Plan de desarrollo Urbano y las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

⁽¹⁰⁾ Teresita Rendón Huerta Barrera. Derecho Municipal. México, Editorial Porrúa, 1985. Citada en estudios municipales. Secretaría de Gobernación, 1988. p. 88.

XXVII.- Someter a consulta pública el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Consecuentemente con la instrumentación jurídica de los artículos; 27, 115 y la Ley orgánica del Municipio Libre, que establece la concurrencia de dos niveles de la administración pública, el federal y municipal en materia de asentamientos humanos y enlazándose a éstos al nivel estatal de la administración pública, mediante el instrumento jurídico de la ley de Asentamientos humanos del Estado de Colima, a fin de estipular disposiciones y mecanismos de coordinación entre los tres niveles de gobierno y en el sentido específico de la regularización de los asentamientos humanos en el estado y sus acciones de mejoramiento de los centros de población.

En tal virtud, la mencionada Ley en su capítulo II, artículo 166 al 173 de la regularización de la tenencia de la tierra, señala:

Artículo 166.- La regularización de la tenencia de la tierra, para su incorporación al desarrollo urbano se sujetará a las siguientes normas:

Se deberá proceder conforme al programa de desarrollo urbano aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento.

Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble.

Tendrán preferencia los poseedores de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión y ninguna persona deberá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la reglamentación y los programas de desarrollo urbano.

Artículo 167.- La Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda y los Ayuntamientos dentro del ámbito de las respectivas competencias, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones de esta ley, debiendo adoptar para tal efecto

las medidas de seguridad, así como el de imponer las sanciones administrativas que establece esta ley independientemente de los ilícitos en que se hubiera incurrido.

Artículo 168.- La existencia de los asentamientos humanos o la gestación de éstos podrían ser denunciados ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda o los ayuntamientos por cualquier persona a efecto de que dichas autoridades procedan a coordinar las acciones administrativas correspondientes.

Las autoridades estatales o municipales procederán inmediatamente a presentar denuncia en contra de quien incurra en lo estipulado por el artículo 235 del Código Penal del Estado que se refiere al delito de despojo.

Artículo 169.- La Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Ayuntamiento respectivo al tener conocimiento de un asentamiento humano irregular o la formación de éste procederá a la suspensión de cualquier obra o venta de predios que se realicen ilícitamente, fijando en los lugares públicos y visibles, copias del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundamentado en las disposiciones de esta ley, así como publicado en los periódicos de mayor circulación de la localidad, como advertencia pública.

Artículo 170.- En el caso del que el asentamiento humano irregular se encuentre en terrenos ejidales o comunales, y que estos terrenos o áreas estén comprendidas en la zona de reserva, así como el que su regularización e incorporación al desarrollo urbano representa un beneficio social y público, la secretaria o el ayuntamiento respectivo, promoverá la expropiación o aportación de dicho predio, para su regularización ante las autoridades competentes.

Artículo 171.- En los casos previstos por el artículo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Instituto de Vivienda Colimense y la dependencia municipal, serán los órganos operativos competentes para coordinar, promover y gestionar, el proceso de expropiación y regularización de la tenencia de la tierra, ante las autoridades competentes.

Artículo 172.- Cuando el asentamiento irregular se localice en terrenos no aptos para el desarrollo urbano, se podrá proceder al desalojo de sus habitantes, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores los asentados o promovientes de dicho asentamiento, en predios particulares de propiedad pública ejidal o comunal.

Artículo 173.- La regularización de la tenencia de la tierra como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano mediante los sistemas de acción por colaboración o mejoras.

La fundamentación jurídica mencionada se encuentra superada por las situaciones apremiantes de la demanda de un espacio donde vivir, a un costo razonable, lo que provoca la invasión, en muchos casos violenta, de extensiones vacantes que son propiedad privada, situación que genera un campo fácil y provechoso para personas deshonestas quienes se destacan como dirigentes y hacen su carrera de estos negocios y sus fortunas de este ventajoso clandestinaje, apropiándose de todos los terrenos que les son posible vender o regalar lo que no les pertenece a personas ingenuas que son las víctimas fácil de engañar y que están urgentemente necesitadas de una habitación donde vivir. No obstante a lo contemplado por el título IV, capítulo I, artículo 831, del Código Civil vigente en el Estado de Colima, el cual dice: "La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, si no, por causa de utilidad pública y mediante indemnización".

Frente a este aspecto jurídico tenemos, también, la connotación de la palabra propiedad, la cual significa la adherencia moral, de las cosas a la persona que supone exclusividad y relación. Apreciándose que, "la vivienda provoca conciencia de propiedad. Si bien la necesidad de habitación en el hombre responde a su inseguridad latente, de la lucha contra la incertidumbre, surgirá el

deseo de propiedad o de adquisición, el apego a la tierra y su defensa, al arraigo a la localidad y al país⁽¹¹⁾.

Por ende, el derecho innato a la propiedad lo podemos describir como, "La facultad de aprovecharnos de los bienes materiales externos, valiéndonos de nuestra actividad, para el cumplimiento de nuestros fines, constituyendo lo que pudiéramos llamar propiedad in potentia, igual en todos los hombres, los cuales nacen con ella o la adquieren por el sólo hecho de venir a la existencia"⁽¹²⁾.

Es preciso mencionar que el Decreto del 21 de julio de 1943, durante el sexenio del Gral. Manuel Avila Camacho, cuando se le otorga la categoría de Colonias Proletarias a los asentamientos humanos irregulares, fue producto de la coyuntura internacional que prevalecía por la tensión de la Segunda Guerra Mundial, en donde los apoyos de materias primas y productos manufacturados para abastecer la economía de guerra en los Estados Unidos, replantearon el problema de la propiedad, situando a la privada por encima de la social (ejidal y comunal), es decir, la Reforma Agraria desvió su rumbo y el capital privado ligado al extranjero proliferó en el campo y debido a este soporte decidido a la iniciativa privada, el estado adopta como estrategia el hacer suyas las necesidades crecientes de una población espontánea originada por la industria en desarrollo y como consecuencia de un proceso acelerado de urbanización que brota a partir de 1940 en México.

En cuanto al Decreto de 1949, en el período del Lic. Miguel Alemán Valdéz, el Estado admite a los asentamientos humanos creados clandestinamente e instaura como causa de utilidad pública en mejoramiento de las viviendas en los mismos, todo ello en el marco de la formación de una nueva Secretaría de Estado, la de bienes nacionales e inspección administrativa y de la comisión

⁽¹¹⁾ Griselda Alvarez Ponce de León. La Vivienda en la Política de Bienestar Social, en Silva Herzog Flores Jesús, Et. Al. Asentamientos Humanos Urbanismo y Vivienda Cometidos del Poder Público en la 2da. Mitad del siglo XX, México, Editorial Porrúa, 1977. p. 55.

nacional de colonización, las cuales servirían de base para tener un control de los asentamientos humanos precarios en zonas urbanas y ejidales, ante la profunda reforma al artículo 27 constitucional que beneficiaba al capital agrícola y ganadero con el fin de alentar el conocido "desarrollo estabilizador" que empujaba a una acelerada industrialización, sustituyendo importaciones y aumentando el consumo interno y así incrustar al país en el modelo capitalista internacional de la posguerra.

Con relación a los demás aspectos jurídicos que actualmente existen, se asume que tenemos un marco legal que le permite a la administración pública regular a los asentamientos humanos, sin embargo se deben de hacer algunas observaciones al respecto, así vemos que el artículo 27 Constitucional indica desde 1917 el que la propiedad privada debía estar sujeta a las modalidades que dicte el interés público, lo cual se traduce en la supresión o en la limitación de los derechos reales consubstanciales a la propiedad que en ocasiones culmina con el Juicio de Amparo.

En torno al propósito de que se dictaran las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos, a efecto de planear y regular la fundación, conservación y mejoramiento de los centros de población, da pie para que a través de la Ley General de Asentamientos Humanos y la propia del Estado, se formulen y lleven a cabo los planes de desarrollo urbano y para el logro de esto, el Congreso de la Unión está facultado por la sección III, artículo 73, párrafo XXIX-C Constitucional para legislar en materia de asentamientos humanos.

Lo cuestionable de los asentamientos humanos irregulares y las urbanizaciones marginales en el territorio nacional y en particular en el Municipio de Manzanillo, Colima, es consecuencia del desarrollo económico capitalista dependiente, característico en nuestro país, que ha propiciado la concentración del poder político y económico en unos cuantos, aunado a la incapacidad administrativa municipal para regular los procesos de urbanización y crecimiento de determinadas áreas poblacionales.

II. EL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA Y LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES

A) UBICACION GEOGRAFICA

El objeto del presente apartado, es analizar la relación del municipio de Manzanillo, Colima, y los asentamientos humanos irregulares.

Se describe en éste, la ubicación geográfica del municipio y se destacan las principales actividades económicas que se desarrollan en el puerto. También se subraya, mediante un diagnóstico la situación en torno a los asentamientos humanos irregulares, su crecimiento y evaluación en una ciudad demandante de servicios y mejores condiciones de vida.

La Ciudad y Puerto de Manzanillo está situada en la costa Occidental de México, a los 104° 19'48" longitud oeste y 19° 03' 42" latitud norte.

Ubicado al Sur de la Bahía de Manzanillo, ésta le proporciona favorables condiciones naturales de calado y abrigo exteriores, permitiendo accesos libres de obstáculos a lo largo de toda la bocana de la Bahía, y protección natural contra marejadas y vientos fuertes.

El puerto se compone de dos partes; una exterior y otra interior. La exterior con elementos de acceso y abrigo casi en su totalidad naturales, ubicados en la costa sur de la bahía a lo largo de la Ciudad de Manzanillo, cuya zona urbana la compone montañas de poca elevación y a través de una estrecha faja de terreno que separa la Bahía de la laguna de Cuyutlán.

El Puerto realiza un tráfico marítimo de altura y de cabotaje. Los movimientos de importación y sus puntos de procedencia son, entre otros: E.U.A., Japón, Canadá, y Sudamérica. El tráfico de cabotaje o de navegación nacional, moviliza mercancías con menor intensidad que la navegación de altura. Ambas, la de cabotaje y la de altura distribuyen las mercancías al interior de la República

(Jalisco, Guanajuato, D. F., etc.) Las funciones comerciales de importación y exportación pretenden convertir el Puerto en uno de los accesos principales de entrada en la costa del pacífico y ser el centro de transporte marítimo para la Industria Nacional y Local.

B) PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONOMICAS

El Municipio de Manzanillo cuenta con 108,203 habitantes en una superficie de 1578 Km², concentra el 22.20% de la población del Estado, según el conteo de población y vivienda 1995, (ver anexo 1).

La importancia del Municipio de Manzanillo se caracteriza debido a que concentra la quinta parte de las unidades económicas del Estado de Colima en las cuales se emplea al 33% de la población ocupada en la entidad.

Las actividades relativas al comercio y a la prestación de servicios turísticos, como son los hoteles y restaurantes generan casi el 26% de los ingresos en el Municipio, con una infraestructura que a continuación se describe:

Acceso carretero por la autopista de cuatro carriles Guadalajara, Colima, Manzanillo.

Carretera de dos carriles a Puerto Vallarta.

Aeropuerto Internacional con capacidad de tres vuelos simultáneos

Ferrocarril Manzanillo, Colima, Guadalajara, México.

Muelle fiscal y puerto interior.

Marina para embarcaciones hasta de 30 metros.

Central de autobuses con conexiones a las principales ciudades del país.

Una segunda Línea de Enlaces Terrestres Nacionales en la localidad de Santiago con servicio directo a los aeropuertos de Colima y de Guadalajara.

Servicio de remolcador para cruceros turísticos o comerciales.

Cuatro líneas aéreas: Mexicana de Aviación, Aeromar, Aerolitoral, y Aerocalifornia.

Boulevard Costero Miguel de la Madrid Hurtado.

Hoteles de gran turismo (2), cinco estrellas (1), cuatro estrellas (13), tres estrellas (17), dos estrellas (12), una estrella (10), clase económica (13), y sin enunciado de categoría (6) que dan un total de 74 con una capacidad de 3515 cuartos y un total de 8970 camas. Además se registran otros establecimientos de hospedaje: hoteles (29), bungalows (14), villas (13), moteles (2), posadas (3), casas de hospedaje (13).

7 agencias de viaje.

4 arrendadoras.

4 líneas aéreas.

7 discotecas.

155 restaurantes.

1 Sindicato de Guías de Turistas Bilingües.

12 centros nocturnos.

2 empresas dedicadas a los deportes acuáticos.

2 mercados.

1 centro comercial.

3 tianguis de artesanías.

1 tianguis central.

11 estaciones de carros de sitio o taxis.

5 transportadoras turísticas.

25 lanchas para pesca deportiva y recorridos escénicos.

2 cruceros por la bahía.

servicios aduaneros.

5 instituciones bancarias.

3 campos de golf.

30 canchas de tenis.

Moteles de Manzanillo y Estado de Colima, A. C. y la Cámara de Restaurantes de Manzanillo.

En los últimos años las obras de infraestructura portuaria han continuado con celeridad, contando con un muelle de 250 metros y 8 posiciones de atraque que le permiten mover 4.8 millones de toneladas de carga al año, asimismo cuenta con 120 hectáreas de reserva, más 100 hectáreas para futuros usos portuarios.

Debido a las obras portuarias inversionistas japoneses comentan: "Manzanillo debe funcionar como el Puerto llave, para el desembarque de pesca de la zona pesquera marítima II, cubriendo el litoral desde Nayarit hasta Chiapas"⁽¹³⁾.

En lo correspondiente a las actividades industriales se tienen contempladas como industrias formales a; la planta Termoeléctrica en el Ejido de Campos, a las plantas; de almacenamiento de Pemex peletizadora "Peña Colorada". En el ejido de Tapeixtles y la procesadora de atún y marisco, (Marindustrias).

En lo que atañe a la Agricultura, se practican dos formas de cultivo; el de Temporal y el de Riego, produciéndose Plátano, Limón, Coco, Maíz, Frijol y Ajonjolí.

La Ganadería en el Puerto de Manzanillo se encuentra condicionada al tipo de suelo, la abundancia de: salinidad, pedregosidad, sodicidad, inundaciones, las fuertes pendientes 40-80% y la poca profundidad del suelo 80-30 CM. limitan la producción follajera y la movilidad del ganado, por ésta razón se dan las condiciones para el pastoreo de ganado caprino.

La actividad forestal se ubica en el autoconsumo doméstico y no de explotación ya que los árboles de madera aprovechables significa menos del

⁽¹³⁾ Japan International Cooperation Agency (JICA). Estudios sobre el Proyecto de Desarrollo del Puerto de Manzanillo, 1985.

producción follajera y la movilidad del ganado, por ésta razón se dan las condiciones para el pastoreo de ganado caprino.

La actividad forestal se ubica en el autoconsumo doméstico y no de explotación ya que los árboles de madera aprovechables significa menos del 20% de las áreas de vegetación, como el caso del vecino Ejido de Cuyutlán (lugar de producción de Sal de Grano) donde las llanuras costeras y la sierra cubren el 1% de la superficie total del terreno.

En el rubro de la pesca, el Puerto de Manzanillo destaca en esta actividad en todo el Estado, las principales especies de capturas son: Tiburón, Guachinango, Sierra, Lisa, Pargo y Pez Vela, esta última especie le ha dado a Manzanillo la fama de la "Capital Mundial del Pez Vela" debido a que los torneos de pesca deportiva nacional e internacional que se celebran cada año los meses de Febrero y Noviembre respectivamente.

La actividad manufacturera en Manzanillo se clasifica por su importancia en las siguientes: bebidas, confección de prendas de vestir, elaboración de productos lácteos, imprentas, elaboración de productos de panadería, fabricación de estructuras metálicas, tanques, calderas industriales, herrería, molino de mixtamal, fábrica de tortilla y textiles e industrias de curso artesanal.

C) DIAGNOSTICO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE MANZANILLO

El Municipio de Manzanillo se encuentra claramente determinado por su medio físico natural, él cual lo limita frente a la alternativa de un desarrollo urbano integral.

El territorio muestra cerros circundantes ubicados al Norte, Noreste y en el área del casco urbano de Manzanillo hacia el Oeste y Este. Los cuales presentan topografía abrupta con rasgos de pendiente. Así mismo los cuerpos de agua conformados por arroyos y lagunas específicamente la laguna de Cuyutlán y la de

las Garzas, que son por su extensión y valor ecológico limitantes naturales importantes, son conservados como zonas de preservación por la flora y fauna existentes en ellas, otra limitante son las áreas cercanas a los márgenes de estos cuerpos de agua por ser susceptibles de inundación.

La evolución de los asentamientos humanos ha sido determinada por las condiciones económicas prevalecientes en diferentes etapas de la historia del Estado, por ejemplo en el período prehispánico. Manzanillo, llamado "mar del sur" fue un asentamiento transitorio, ya que a él venían desde Salahuá buzos buscadores de perlas y pescadores.

"Años más tarde tocaron la bahía los barcos; Concepción y San Lázaro al mando de los capitanes Diego Becerril y Hernando de Grijalva, enviados por Hernán Cortés rumbo al norte, habiendo salido de ahí el 30 de Octubre de 1533, y en 1564 salieron de ella las naves que al mando de Miguel López de Legazpi, fueron enviados a la conquista del archipiélago de las Filipinas"⁽¹⁴⁾.

De la etapa de la conquista hasta antes de 1950, Colima en el contexto nacional y Manzanillo en el ámbito estatal, representaban un porcentaje de crecimiento de los asentamientos humanos básicamente de carácter endeble.

"Desde 1950 el porcentaje de la población urbana ha aumentado progresivamente, de manera que en 1960 un 62% de la población era urbana. Para 1997 el 85% de la población habita en 18 localidades urbanas del Estado, mientras que el resto, 15% de la población, se encuentra dispersa en más de 900 localidades rurales, de las cuales 756 no llegan a 100 habitantes"⁽¹⁵⁾.

⁽¹⁴⁾ Raúl Olmedo Carranza, Et. Al. Los Municipios de Colima. México, D.F. Secretaría de Gobernación, Centro Nacional de Estudios Municipales, 1987, p. 53.

⁽¹⁵⁾ Fuente: Anteproyecto de Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Colima. Quincuagésima Primera Legislatura Local. 1996. p. 2.

Ante ello, Manzanillo con 108,203 habitantes y 107 localidades distribuidas entre colonias y barrios (ver anexos 1 y 2) que junto a Tecomán, Villa de Alvarez y la Ciudad de Colima, fungen como centros principales de acopio de población, acumulando aproximadamente 750 localidades. Esta disparidad en la dispersión de los asentamientos humanos ha originado tres principales problemáticas; a) Una aguda dispersión de la población en más de 700 localidades que cuentan con menos de 2500 habitantes, lo que dificulta la adecuada dotación de los servicios; b) Una excesiva concentración urbana en la zona de Manzanillo, Tecomán y la Ciudad capital (Colima) en cuyos municipios se aloja casi el 70% de la población estatal. Estos centros urbanos han comenzado a incorporar las localidades próximas, conformando zonas metropolitanas con una problemática urbana compleja, en la que se encarece el costo del funcionamiento de sus respectivas economías; c) El deterioro y el marcado contraste en los niveles de vida de los grupos de la población que conlleva, al desaprovechamiento de las potencialidades regionales⁽¹⁶⁾.

El área disponible para el Desarrollo Urbano de Manzanillo se encuentra en el libramiento el cual inicia en las afueras del poblado del Colomo, atraviesa áreas de serranía, el Valle de Sahahua, Santiago y termina en Miramar.

Existen otras áreas disponibles de desarrollo urbano ubicadas hacia el norte en el Valle de Jalipa, al este la zona situada al norte del Colomo, al sur el área situada al este de Campos, al noreste áreas aptas para la urbanización de tipo turístico y áreas anexas al norte de Miramar, el Naranja siguiendo linealmente la vialidad regional, al sur del poblado de la central y oeste de la laguna de Juluapan.

La zona metropolitana de Manzanillo la forma un conjunto de localidades ubicadas a lo largo de la franja costera, en donde el casco urbano está ubicado al extremo sur haciendo las funciones de centro urbano, éste se desliga de las

⁽¹⁶⁾ Idem.

demás áreas urbanas que conforman la zona metropolitana, pues el puerto se encuentra separado del casco urbano, incluyendo las áreas habitacionales de los cerros de los llamados sectores (8 en su totalidad) de las colonias Bellavista, 16 de Septiembre y el poblado de Tapeixtles, de las comunidades de Salahua y Santiago, así como de la zona hotelera que tiende a crecer hacia el noreste.

Santiago y Salahua son localidades ejidales con un importante crecimiento poblacional. Santiago es el poblado que cuenta con un mayor número poblacional demandante de servicios. Esto debido a la cercanía de las playas y zona hotelera lo que ha propiciado que en los cerros cercanos existan asentamientos humanos irregulares, los cuales han crecido anárquicamente sin definir, ni consolidar algún centro vecinal ni estructura vial definida.

Las nuevas colonias se han manifestado principalmente como asentamientos irregulares, particularmente los ubicados en los cerros al este del casco, provocando que el poblado de Tapeixtles forme una sola mancha urbana con los asentamientos en los cerros y el casco urbano, teniendo únicamente algunas áreas no urbanizadas de las partes más altas de dichos cerros. Esta tendencia se aprecia también en las áreas de los márgenes al norte de la laguna de Cuyutlán en donde se han formado colonias como Ignacio Zaragoza (la Tolva), La Gasera, Leandro Valle, Punta Grande y las Torres, indicando su pronta conurbación con el poblado de el Colomo.

Lo irrefrenable del crecimiento de los asentamientos humanos irregulares (ver anexos 3 y 3.1) y el impacto causado por un nuevo desarrollo portuario llamado puerto interior y en general por el control y ordenamiento de los usos del suelo han frenado el desarrollo urbano equilibrado, esto es producto de las características de Manzanillo como de otros centros de población en el país, el verse rodeado de tierras ejidales, lo que ha propiciado la existencia de asentamientos espontáneos en la zona metropolitana. Únicamente el caso urbano y la franja costera habitacional turística tienen régimen privado de tenencia de la

tierra. El resto de los asentamientos surgen sobre terrenos ejidales o federales y terrenos no aptos para su urbanización, como áreas abruptas o inundables o lagunas de interés ecológico y terrenos agrícolas.

El sistema lento e ineficiente de regularización de la tenencia del suelo y registro de construcciones representan un obstáculo al mejoramiento de los servicios y a la localización de desarrollo de vivienda popular y el equipamiento urbano necesario, siendo los más difíciles de dotar los asentamientos enclavados en los cerros por su característica topográfica y suelo rocoso.

Lo anterior ocasiona el difícil cumplimiento por parte de la administración pública municipal en lo relativo a los servicios públicos por ejemplo el relacionado con el drenaje sanitario y pluvial que conforma la red de alcantarillado el cual cubre solamente el 40% del total de los asentamientos de la zona urbana mediante el sistema de atarjeas, los demás tienen sus desalojos a las lagunas, destacándose éste tipo de vertidero el efectuado por el casco urbano del municipio.

Con respecto al alumbrado público, este cubre el área urbana incluyendo áreas habitacionales ubicadas en los cerros, exceptuándose a los nuevos asentamientos espontáneos.

La vialidad es uno de los problemas que es originado por las características de la ciudad, la que la traza de la misma se ha dado sin ninguna continuidad debido al medio físico donde se ubica y al crecimiento irregular de esas zonas.

En lo que respecta al equipamiento educativo, Manzanillo ofrece una adecuada cobertura aún para los asentamientos humanos irregulares, el cual consiste en:

Número de Planteles	Nivel Educativo.
44	Preescolar.
83	Primaria.
10	Secundaria.
1	Técnico, Centro de Estudios Tecnológicos (CET 84).
1	Técnico, Consejo Nacional de Educación Profesional y Técnica (CONALEP).
1	Técnico, Centro de Estudios Técnicos del Mar (CET del Mar).
1	Escuela Técnica de Enfermería.
6	Bachilleratos Técnicos.
1	Profesional, Facultad de Contaduría y Administración, Facultad de Ingeniería Electromecánica y Facultad de Ciencias Marinas, dependientes todas de la Universidad de Colima, (U. de C.).
1	Centro Universitario de Investigaciones Oceanológicas (U. de C.).

El esquema anterior es consecuencia de la fuerte demanda educativa que la población del municipio de Manzanillo presenta en los niveles; Primario, Secundario, Técnico y su considerable disminución en el nivel Universitario (ver anexo 4, que ejemplifica el número importante de población joven en edad escolar).

En lo relativo a Unidades de Salud Pública existen; Un Hospital General dependiente de la Jurisdicción Sanitaria número 3, Órgano Desconcentrado de la Secretaría Estatal de Salud, una Clínica del ISSSTE, del IMSS, y los servicios de la Delegación Municipal de la Cruz Roja. En el aspecto de mercados públicos existe un déficit de 3 mercados que es suplido por los Supermercados y tiánguis. En cuanto a los espacios de recreación y deporte, no obstante de las recientes construcciones de un Auditorio de usos múltiples, un Polideportivo, resultan insuficientes para las diferentes prácticas deportivas que lleva a cabo la población del puerto. En torno al equipamiento cultural, consiste en un Museo de Arqueología, una Galería Universitaria de Arte y un Instituto de Bellas Artes (UDC).

La imagen urbana del área metropolitana de Manzanillo tienen un atractivo paisajístico que se distingue por la presencia del mar, las siluetas de los cerros, la vegetación exuberante y sus perspectivas visuales.

Estas características y su ubicación en el litoral del océano pacífico son la base del desarrollo de las zonas, pero el crecimiento urbano acelerado ha propiciado un proceso de degradación del medio ambiente, como en el caso del casco urbano de Manzanillo el cual presenta un mayor deterioro ambiental de aspecto desordenado, conformado por hileras de casas y construcciones que descienden por las laderas de los cerros, en agrupaciones rectas ortodoxas a las curvas de nivel, obstaculizando las vistas, el asoleamiento y la ventilación impidiendo así la dotación y operación de los servicios.

El municipio de Manzanillo, Colima, se encuentra vinculado a un proceso de crecimiento acelerado con inaplazables soluciones planificadas que son obstaculizadas por las restricciones presupuestales de un país en crisis, que se refleja en este caso en la baja de la afluencia turística que lleva consigo una caída en el consumo, limitando los ingresos en los ramos; hotelero, restaurantero y de servicios, arrojando un notorio desempleo en estos rubros de la actividad económica.

Esta crisis afectó de igual forma a la continuación de proyectos de infraestructura vial y turística, como la terminación del Boulevard "Miguel de la Madrid Hurtado", la remodelación del centro histórico del puerto y la obra pública de un malecón turístico, también repercutió en la construcción de una infraestructura pesquera para situar a Manzanillo en el 1er. puerto atunero del país.

Surge en esta comunidad un proceso de desarrollo capitalista basado en la apertura al capital, preferentemente extranjero, beneficiados algunos por la privatización oficial, tal es el caso de la adquisición de las empresas públicas "Peña Colorada y Servicios Portuarios", en el campo de la iniciativa privada hay grandes inversiones del ramo turístico de hotelería ("Hotel las Hadas", "Sierra Manzanillo", etc.) y la procesadora de atún y marisco (Marindustrias). Generando todas ellas divisas que no se reinvertirán en beneficio del puerto, mientras que las acciones gubernamentales se canalizan a impulsar la infraestructura que beneficie a los grandes capitales, en detrimento de los intereses sociales de la población, es decir, el plan de desarrollo urbano se dirige a beneficiar a los sectores; turístico de altos ingresos, al comercial y al industrial, pero no a los habitantes de los asentamientos humanos irregulares, soslayando también, aspectos recreativos, de preservación ecológica y culturales. Al parecer todo indica que el discurso político oficial en torno a la planificación del desarrollo urbano, social y cultural de Manzanillo va por la vía de la incertidumbre.

III. LA ADMINISTRACION PUBLICA Y SU PAPEL PARA SOLUCIONAR LA PROBLEMÁTICA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN EL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA.

A) PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACION DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

El desarrollo de este apartado consiste en el análisis del procedimiento que realiza la Administración Pública Federal por conducto de la Delegación Estatal de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) y los demás órganos que se involucran en la regularización de la tenencia de la tierra. De igual forma se analiza lo relativo a el programa parcial de crecimiento denominado "Las Garzas", mismo que emerge de un plan director urbano de desarrollo para el municipio. El programa "Las Garzas" se implementó para regularizar la tenencia de la tierra en un complejo de vivienda de tipo social donde participaron los tres niveles de la administración pública federal, estatal y municipal.

La administración de los usos del suelo se puede concebir como un factor ordenador del crecimiento de las ciudades. El municipio como unidad política, administrativa y territorial del estado no debe dejar de lado la importancia de la incorporación del suelo al desarrollo urbano y su respectiva planeación orientada a la realidad social, que se especifica en la problemática de los asentamientos humanos irregulares.

Por ello, la Secretaría de Desarrollo Social instrumentó el programa de Cien Ciudades, que contempla acciones en materia de regulación del uso del suelo urbano, administración del suelo urbano, reservas territoriales, y renovación urbana, cuya operación es concertada entre los tres niveles de gobierno y los sectores social y privado.

El programa pretende ser fortalecedor de los planes de desarrollo, en este caso municipales, ante una realidad que presentaba: "patrones urbanos ineficientes e inequitativos, un alto costo social que obstaculizaba la productividad de los servicios y obras, un desequilibrio en el aprovechamiento de la infraestructura y equipamiento, especulación del mercado inmobiliario, ocupación irregular del suelo y de la subutilización del suelo"⁽¹⁷⁾ .

De esta manera, resalta el que los municipios del país y propiamente en el de Manzanillo, Col. cuenten con un aparato administrativo dinámico que lleve a cabo las modificaciones pertinentes en la estructura orgánica, creando órganos, suprimiendo o adicionando funciones de acuerdo con las atribuciones estipuladas en las Leyes Orgánicas Municipales y específicamente los órganos de la Administración Pública Municipal que con autonomía solucionen la difícil situación de los asentamientos humanos irregulares, en sus respectivas demarcaciones territoriales, en este sentido y en lo que corresponde a la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) para atenuar los procesos de ocupación irregular, suscribe acuerdos de coordinación con las entidades de la Administración Pública Federal, las Entidades Federativas, los Municipios y convenios de concertación con los sectores social y privado, con base a estos se promueven transferencias de terrenos de propiedad federal, en asociación o cualquier otra forma de participación con los núcleos ejidales y la adquisición y expropiación de terrenos ejidales o comunales.

La SEDESOL, establece que la incorporación de suelo ejidal, comunal y de propiedad federal, sea aquel que no esté dedicado a actividades productivas o implique la ejecución de un plan o programa de desarrollo urbano, de igual forma que existan esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento, servicios y vivienda. En lo relativo a la regularización de la tenencia de la tierra, su incorporación al desarrollo urbano se

⁽¹⁷⁾ Fuente: SEDESOL, Dirección General de Desarrollo Urbano. Incorporación del suelo al desarrollo urbano. México, D.F., 1992.

deriva de la ejecución y operación de un proyecto de mejoramiento urbano y cuando se realice dentro de la zona de urbanización ejidal, la asamblea ejidal se ajustará al proyecto mencionado.

Para los efectos de regularización y ordenación urbana se plantea una fundamentación jurídica debido a el carácter especulativo del mercado inmobiliario y a la expansión de los centros urbanos, lo cual ha implicado la incorporación de tierras agrícolas al desarrollo urbano, modificándose el marco jurídico en materia agraria, reformándose el Artículo 27 Constitucional y expidiéndose una nueva Ley Agraria, la cual establece, entre otras cosas, que cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en áreas de crecimiento de un centro de población, los núcleos ejidales podrán beneficiarse de la urbanización de la tierra, sujetándose a las leyes, reglamentos y planes vigentes, en materia de asentamientos humanos. Así mismo, abre la posibilidad de que la incorporación del suelo de origen ejidal y comunal al desarrollo urbano, además de la expropiación, se realice a través de la compraventa de sus parcelas, o la asociación.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS (L.G.A.H.)

La L.G.A.H., publicada el 21 de julio de 1993, permite reforzar la política en la materia, siendo congruente con la legislación agraria, en el aprovechamiento de los recursos naturales, la protección al ambiente y la vivienda.

La ley, recoge la decisión política plasmada en el Artículo 115 Constitucional, de fortalecer la autoridad municipal, otorgándole atribuciones para formular, aprobar y administrar los planes o programas de desarrollo urbano de centros de población y los que de éstos se deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local; regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios; administrar la zonificación; expedir las autorizaciones, licencias y permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios;

intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana y participar en la constitución y administración de reservas territoriales, entre otras, que fortalecen las atribuciones municipales en la materia.

Con respecto al aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales, localizados dentro de las áreas de crecimiento de los centros de población y de las tierras del asentamiento humano del ejido, la ley señala que se sujetarán, tanto a la Ley Agraria como a la legislación local y a los planes y programas de desarrollo urbano.

LEY FEDERAL DE VIVIENDA (L.F.V.) Y LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES (L.G.B.N.)

ENAJENACION DEL SUELO DE PROPIEDAD FEDERAL.- Para la ejecución de fraccionamientos populares, la L.F.V., prevé la posibilidad de que puedan enajenarse, siempre y cuando se destinen a la población con ingresos máximos de 4 veces el salario mínimo nacional(4 v.s.m.n.); asimismo, señala que a solicitud de los estados, municipios, entidades públicas, organizaciones y grupos sociales y privados que tengan por objeto el desarrollo de programas de vivienda de interés social, la Secretaría podrá transmitirles inmuebles de dominio privado de la federación, en los términos de la propia ley y de la general de bienes nacionales, considerando previamente su actitud y congruencia con el programa nacional de vivienda y los planes y programas de desarrollo urbano y vivienda locales. Al respecto, la L.G.B.N. señala que los inmuebles del dominio privado de la federación, podrán ser objeto de transmisión a título oneroso o gratuito en favor de instituciones públicas, que tengan a su cargo resolver problemas de habitación popular, para atender necesidades colectivas, así como, que podrán donarse en favor de los gobiernos estatales o municipales. Dichas transmisiones de dominio, sólo podrán autorizarse mediante decreto del Ejecutivo Federal, que será refrendado por los Secretarios de Desarrollo Social y de Hacienda y Crédito Público.

LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL (L.O.A.P.F.)

En congruencia con las leyes antes mencionadas, la L.O.A.P.F., dispone que es competencia de la Secretaría prever a nivel nacional las necesidades de tierra para desarrollo urbano y vivienda, con la intervención, en su caso, de la Secretaría de la Reforma Agraria, y regular en coordinación con los gobiernos estatales y municipales los mecanismos para satisfacer dichas necesidades de suelo urbano y el establecimiento de reservas para el adecuado desarrollo de los centros de población, en coordinación con las dependencias y entidades de la administración pública federal y los gobiernos locales.

REGLAMENTO INTERIOR DE LA SEDESOL

Asimismo, el Reglamento Interior de la Secretaría, señala que la Dirección General de Desarrollo Urbano tiene atribuciones para: realizar los estudios que determinen a nivel nacional los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, en coordinación con las dependencias y entidades públicas federales, estatales y municipales correspondientes; establece las bases para la celebración de acuerdos de coordinación con los gobiernos de los estados y municipios, para la elaboración y ejecución de programas de suelo urbano y el establecimiento de reservas territoriales.

Asimismo, promueve ante las autoridades competentes, la transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal para la realización de programas de desarrollo urbano y vivienda; dictamina sobre la procedencia de solicitudes de expropiación de bienes ejidales y comunes, que tengan por objeto la regularización de la tenencia de la tierra.

De este fundamento jurídico se derivan las formas de incorporación del suelo al desarrollo urbano, como son, la expropiación, asociación, compraventa y enajenación (Ver anexo 5).

B) PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO LAS GARZAS

Este programa parcial de crecimiento emergido de un Plan Director de Desarrollo Urbano Municipal tiene su antecedente legal en la declaratorias de reservas para el centro poblacional de Manzanillo, Colima, aprobada por el H. Congreso del Estado el día 12 de Enero de 1982 donde se establecía como reservas entre otras El Estero de las Garzas, ubicado entre el ejido de Salagua y del Pacífico.

El 25 de Marzo de 1983 se constituyó el comité estatal de reservas territoriales para el desarrollo urbano e industrial y regularización de la tenencia de la tierra de Colima emitiendo opinión favorable sobre la procedencia de solicitud de expropiación por parte del Ayuntamiento de porciones de los ejidos de Salagua y del Pacífico. Con las reformas a la Ley Federal de Reforma Agraria de 1984 la entonces SEDUE hoy SEDESOL, fue la beneficiaria de la expropiación de los terrenos mencionados, por lo que hace suya la solicitud del ayuntamiento y mediante el decreto del 5 de Mayo de 1984 se expropiaron al ejido de Salagua 6 hectáreas, al del Pacífico 238, de esta forma, mediante el convenio en el mismo año la SEDESOL transmitió los terrenos al ayuntamiento con la finalidad de que se construyera una reserva territorial patrimonial para el crecimiento urbano de la Ciudad de Manzanillo y el desarrollo denominado "Las Garzas".

Para administración de la reserva y realización de las obras de habitación, urbanización y lotificación con fines de desarrollo urbano y vivienda se constituyó el 7 de Agosto de 1984 el Fideicomiso Manzanillo - Las Garzas (FIMAGA), conformándose de la manera siguiente:

FIDEICOMITENTES: Gobierno del Estado y Ayuntamiento de Manzanillo, Col.

FIDUCIARIO: BANOBRAS S.A.

FIDEICOMITENTES: Gobierno del Estado y Ayuntamiento de Manzanillo, Col.

FIDUCIARIO: BANOBRAS S.A.

FIDEICOMICIARIOS: Gobierno del Estado y Ayuntamiento de Manzanillo, Col.

El 29 de Octubre y el 15 de Noviembre del mismo año el Cabildo y el Ejecutivo del Estado aprobaron respectivamente el programa parcial de crecimiento "Las Garzas" y la declaratoria de usos y destinos. Este programa se formó con los siguientes objetivos:

- Ordenar el crecimiento de la ciudad de Manzanillo, Colima abriendo para su aprovechamiento 244-15-85.95 hectáreas de superficie declaradas de reserva para el crecimiento de Manzanillo.
- Establecer la zonificación del área objeto del programa así como los usos y destinos respectivos.
- Normar y proveer la dotación de infraestructura primaria, servicios y equipamiento regional, metropolitano, distrital y de barrio en la zona en cuestión.
- Fijar las normas de aplicación del programa y las declaratorias de usos y destinos;
- Propiciar la regulación del mercado de los terrenos y especialmente el de los inmuebles dedicados a la vivienda popular y media.

El ámbito territorial de aplicación del programa y sus declaratorias comprendió los polígonos A, B y C (Ver anexo 9).

Los usos y destinos se definieron así:

a) Distritos y Barrios:

B Barrio: Constituido por aquella área física continua en que predominará la vivienda y contará con el equipamiento idóneo para cubrir las necesidades de nivel básico de la población que lo habita.

D Distrito: Formado por aquella área física continua que reúne a dos barrios y contará con el equipamiento idóneo para atender las necesidades de nivel intermedio de la población que lo habita.

DA Distrito "A" que comprende los siguientes barrios:

B1 barrio uno

B2 barrio dos

DB Distrito "B" que comprende los siguientes barrios:

B3 barrio tres

B4 barrio cuatro

BC Distrito "C" que comprende los siguientes barrios:

B5 barrio cinco

B6 barrio seis

b) SUBCENTROS:**SCR SUBCENTRO REGIONAL**

Lo constituye aquella área física continua que alberga predominantemente equipamiento especializado o de nivel superior que dará servicio a la población del municipio, así como parte de la conurbación Manzanillo - Barra de Navidad.

SCM SUBCENTRO METROPOLITANO

Lo constituye aquella área física continua que alberga predominantemente equipamiento especializado o de nivel superior que dará servicio a la población del centro de la población.

SCU SUBCENTRO URBANO

Lo constituye aquella área física continua que alberga predominantemente equipamiento cuya frecuencia o solicitud de uso sea semanal-mensual de nivel urbano que dará servicio a la población de "Las Garzas". Así como parte de la población colindante a esta área.

c) VIAS PUBLICAS PRINCIPALES:

Comprenden aquellas vialidades que dan estructura a las zonas de los barrios, distritos y subcentros y los comunica entre sí, así como el resto del centro de población de Manzanillo, y que se clasifican en:

P y P1: PASEOS

A lo largo de los cuáles se articulan todos los barrios, distritos y subcentros y que sirven de comunicación interna y externa a "Las Garzas".

B y B1: BOULEVARES

Separan cada barrio, distrito y subcentros a la vez que permiten el acceso a los mismo, complementando a los paseos, permitiendo que circunden zonas específicas para agilizar la circulación vehicular.

C, C1, C2, C3, Y C4: CALLES

Dan estructura a cada barrio y subcentro que permiten la comunicación entre las zonas internas de cada uno.

PARA LOS USOS:

HA Zona de habitación popular donde predomina la vivienda para la población con ingresos de hasta 2.5 S.M.D.F.

HB Zona de habitación de interés social donde predomina la vivienda para población con ingresos de hasta 4 S.M.D.F.

HC Zona de habitación donde predomina la vivienda para población con ingresos que fluctúen entre 4 y 12 S.M.D.F.

H/C Zona de habitación, comercio y servicios donde la vivienda predominante es para la población con ingresos que fluctúen entre los 4 y 15 S.M.D.F.

H/C1 Zona de habitación, comercios y servicios donde la vivienda predominante es para la población con ingresos de hasta los 18 S.M.D.F.

HB-1 Zona de habitación media donde predomina la vivienda para la población con ingresos de 15 S.M.D.F.

HB-2 Zona de habitación media donde predomina la vivienda para la población con ingresos de hasta 18 S.M.D.F.

HB-3 Zona de habitación media donde predomina la vivienda para la población con ingresos de hasta 24 S.M.D.F.

HTC Zona de habitación, turismo y comercio donde predominan los usos turísticos y comerciales.

PARA LOS DESTINOS:

EB Zona de equipamiento de barrio, donde se aloja el equipamiento de nivel básico de la población de cada barrio.

DE Zona de equipamiento de distrito, donde se aloja el equipamiento de nivel intermedio de la población de cada distrito.

EU Zona de equipamiento urbano, donde se aloja el equipamiento cuya frecuencia o sollicitación de uso sea semanal-mensual de nivel urbano, que dará servicio a la población de "Las Garzas".

EM Zona de equipamiento metropolitano, donde se aloja el equipamiento de nivel superior que da servicio a la ciudad de Manzanillo.

ER Zona de equipamiento regional, donde se alojará el equipamiento de nivel superior que da servicio al municipio de Manzanillo y a parte de la conurbación Manzanillo - Barra de Navidad.

ESA Zona de equipamiento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de la Ciudad de Manzanillo, donde se alojan aquellas obras que complementen las obras de Infraestructura respectiva.

AV Zona de área verde, donde se preserva y renovan los espacios arbolados que actualmente existen y se programan en "Las Garzas".

El área de "Las Garzas" que se sujetan a cada uno de los tipos de zonas enunciados anteriormente están marcadas en los planos P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8 Y P-9. (Ver anexo 10).

Actualmente FIMAGA cuenta con una población aproximada de 19,000 habitantes, con un crecimiento en estructura habitacional programada para 6 barrios, el barrio I y II, se caracterizaron por agrupar viviendas al alcance de la población en general, destacando la reubicación en 1985 al barrio II de un sector marginado que fue creciendo en la parte sur del centro urbano en la orilla de la laguna de Cuyutlán, denominado "Palafitos". Los demás barrios han sido destinados para vivienda de estratos sociales medio y medio alto.

La situación de la regularización, de las acciones de vivienda, del equipamiento urbano existente y el de proceso de construcción se describen en el siguiente esquema:

PROCESO DE REGULARIZACION	
EL BARRIO I Y BARRIO II	
ESTRUCTURAS LIBERADAS	655
ESTRUCTURAS EN PROCESO	28
ESTRUCTURAS DISPONIBLES	585
TOTAL	1278

VIVIENDAS

TIPO DE ACCION DE VIVIENDA	UNIFAMILIARES	MULTIFAMILIARES
BARRIO I Y PROGRAMA		
FONHAPO A	108	
FONHAPO A-MODIFICADA	81	
FONHAPO B	241	
FONHAPO UNIDAD SANITARIA	250	
FONHAPO Y OTROS LOTE SON SERVICIOS	132	
INFONAVIT CONJUNTO HABITACIONAL FOVI		842
		48
TOTALES	812	890
BARRIO II Y PROGRAMA		
CICLON AYUNTAMIENTO	52	
FIMAGA	3	
COLONIA EJIDO DEL PACIFICO	43	
GOMNCO	15	
PALAFITOS	239	
PROFESORES	48	
SASEMAR	33	96
S.C.T.	81	
OTROS PROGRAMAS	21	
OTROS PROGRAMAS (NO OCUPADOS)	234	
TOTALES	749	96
BARRIO III Y PROGRAMA		
ESPERANZA Y GRUPO C	89	
FOVI	168	
CAJON TIPO B-2 (PLAINCO)	292	
IVECOL (CIEN CIUDADES MEDIAS)	337	
IVECOL	108	
SIN PROGRAMA	21	

COLONIA EJIDO DEL PACIFICO	129	
VIVIENDA TIPO MEDIO	217	
TOTALES	1361	0
BARRIO IV Y PROGRAMA		
OTROS PROGRAMAS	863	
FONHAPO	175	
TOTALES	1038	0
BARRIO V Y PROGRAMA		
NO OCUPADO (EN BREÑA)		
TOTALES	0	0
BARRIO VI Y PROGRAMA		
VIVIENDA TIPO MEDIO ALTO		
TOTALES	0	0
TOTAL GENERAL	3960	986

SERVICIOS EXISTENTES EN BARRIO I Y BARRIO II

CRUZ ROJA
 ESCUELA PSICOPEDAGOGICA
 CLINICA Y GUARDERIA DEL ISSSTE
 ESCUELA DE CONALEP
 IGLESIA
 DICONSA
 ZONA DEPORTIVA
 ESCUELA PREESCOLAR
 ESCUELA PRIMARIA
 CASETA DE VIGILANCIA
 CASETA DE TAXIS
 ESCUELA SECUNDARIA TECNICA
 MERCADO
 OFICINAS DE LA SEP
 CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL
 IGLESIA
 CAMPO DE FUT-BOL
 CANCHA DE USOS MULTIPLES

SERVICIOS EN PROCESO DE CONSTRUCCION EN TODA LA RESERVA TERRITORIAL DEL FIMAGA

CENTRO DE USOS MULTIPLES
 ESTACION RADIODIFUSORA
 ESCUELA PRIMARIA

Es importante señalar que FIMAGA ha hecho de los primeros barrios, lo que se define como marginalidad ecológica, en los aspectos; sanitario (insalubridad ambiental) y habitacional (viviendas que no cubren las normas

mínimas), originando asentamientos humanos inapropiados estéticamente, infiriendo que: "La construcción de conjuntos habitacionales en gran escala ha complicado los problemas relativos a la administración y mantenimiento de las unidades habitacionales"⁽¹⁸⁾

Las declaratorias traducidas en actos de autoridad de los gobiernos locales, propician en materia de asentamientos humanos a los procedimientos administrativos que son ejecutados por la administración pública, para regular el desarrollo urbano. Pero es importante señalar si estos esquemas administrativos cumplen con los fines sociales para lo que fueron diseñados y si el procedimiento para la regularización de los asentamientos humanos instrumentado por el gobierno federal resultó eficaz en el municipio de Manzanillo.

La realidad se muestra de manera incongruente, por que de 107 localidades entre barrios y colonias que conforman las zonas habitacionales, 36 son reconocidas oficialmente como asentamientos humanos espontáneos distribuidos en diferentes ejidos y la mayoría de estos son clasificados dentro de la categoría de marginales, en un ambiente de extrema desigualdad, desocupación, subocupación, distribución inadecuada de la población, etc. Es inconcebible que se deje acumular toda esta aberración en la estructura social de los mismos, para luego tratar de frenar sus efectos con una serie de actividades administrativas de incorporación de áreas de origen ejidal o comunal con asentamientos humanos irregulares y además implicando únicamente a instancias administrativas del nivel federal (S.R.A., SEDESOL, CORETT, etc.) restringiendo al municipio en el ordenamiento, en la guía del crecimiento de sus propias jurisdicciones territoriales.

No obstante que el artículo 115 Constitucional en su fracción V, faculta al Ayuntamiento para legislar en materia de desarrollo urbano e intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra y de conformidad a lo expresado por el

⁽¹⁸⁾ Miguel de la Madrid Hurtado. Programación de la Vivienda, en Silva Herzog Flores, Jesús, Et. Al. Op. Cit. p. 197.

artículo 27 Constitucional en su fracción III en lo relativo a la expedición de reglamentos y disposiciones administrativas, esta personalidad jurídica otorgada al municipio, carece de sentido si dichas facultades no se ven sustentadas en una participación adecuada y proporcional de los recursos hacendarios de la república.

Es imprescindible acotar, que el Estado en la sociedad capitalista se erige como el garante del interés general y de representante del pueblo, concepto empleado para encubrir a las clases sociales, sin embargo más allá de los encubierto de la realidad aparecen los intereses que defienden y definen al Estado, los de la clase dominante y por su misma posición hacen aparecer su interés particular como interés colectivo y en el tema que nos ocupa se hace referencia a la Constitución de Sociedades Mercantiles (Inmobiliarias Ejidales), abriendo así, el paso al capital privado en coordinación con las dependencias administrativas federales y estatales, en una situación desigual para el ejidatario propietario de la tierra, porque en las zonas ejidales de Manzanillo, existe el control oficial y de dirigentes campesinos que han formado grupos estableciendo y manteniendo el control político sobre la tierra.

Es preciso subrayar los 21 años (Diciembre 1976) de la puesta en marcha de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas y su devenir histórico en el cambio de nombre y funciones hasta llegar a la actual Secretaría de Desarrollo Social y parece increíble que el problema de los asentamientos humanos espontáneos continúe frente a un municipio sojuzgado por la normatividad federal y estatal sin permitirle que se convierta en el canal efectivo de la animación social y de la participación de la población en la construcción de su hábitat.

A doce años de que FIMAGA, inició sus actividades se aprecia que existe lentitud en el proceso de regularización de la tenencia de la tierra, debido a que en los primeros barrios que se construyeron (I y II) existe todavía proceso de

escrituración y los propósitos de vivienda digna para los reubicados, sirvieron como paliativo, ya que se empezó a formar con el transcurso del tiempo en estos barrios, cinturones de vivienda de lamina de cartón, asbesto, metal y paredes de adobe, material no propio para la costa del pacífico por existir temporadas de ciclones, huracanes, reflejándose, también un desequilibrio entre recursos y necesidades en términos de vivienda y equipamiento urbano.

FIMAGA emerge de un proyecto de movimiento vecinal y de renovación urbana, carente en ese entonces en el puerto, el sentido de participación de la comunidad.

Se realizó el proyecto sin organizar una consulta entre la sociedad civil y las agrupaciones que incorporaran elementos para la planeación del desarrollo urbano de la ciudad. Además de que desaparecieron tierras de cultivo del ejido del pacífico, los propietarios de las parcelas no ofrecieron ninguna expresión popular de protesta ante los actos de expropiación, de esta manera el área del fideicomiso debió haberse utilizado para edificar una infraestructura turística por su cercanía con la zona de desarrollo de centros vacacionales y hotelería. Situando a este asentamiento de vivienda popular en los ejidos de "Colomos" y "Campos" que por su dimensión albergan grandes extensiones de tierra hacia las cuales ha crecido la mancha urbana.

Esto de alguna forma refleja la existencia de una dicotomía entre las decisiones políticas y las políticas del crecimiento urbano mismas que buscan alcanzar el desarrollo urbano por medio del ordenamiento, mejoramiento de las ciudades y de los asentamientos humanos irregulares, planeando la utilización de las reservas territoriales en el municipio para satisfacer las necesidades de vivienda producto del incremento demográfico, evitando la invasión y la venta clandestina de predios sin servicios en parcelas o tierras de uso común y ejidales, coadyuvando así a la erradicación de la situación económica que aparece en la administración pública municipal en el momento de proporcionar obras y servicios que demandan los pobladores de los asentamientos humanos irregulares.

IV. PROPUESTA

El Programa Parcial de Crecimiento "Las Garzas" efectuado por FIMAGA, a la fecha resulta insuficiente para absorber el crecimiento de las necesidades de vivienda en el municipio de Manzanillo por sus limitaciones en la superficie territorial que opera, a la vez, es notorio el crecimiento de nuevos asentamientos humanos irregulares en distintas zonas ejidales, debido a la situación económica no favorable para los mismos y sus ingresos que perciben no se adaptan a los "beneficios" de la vivienda de tipo social desarrollada por el programa aludido.

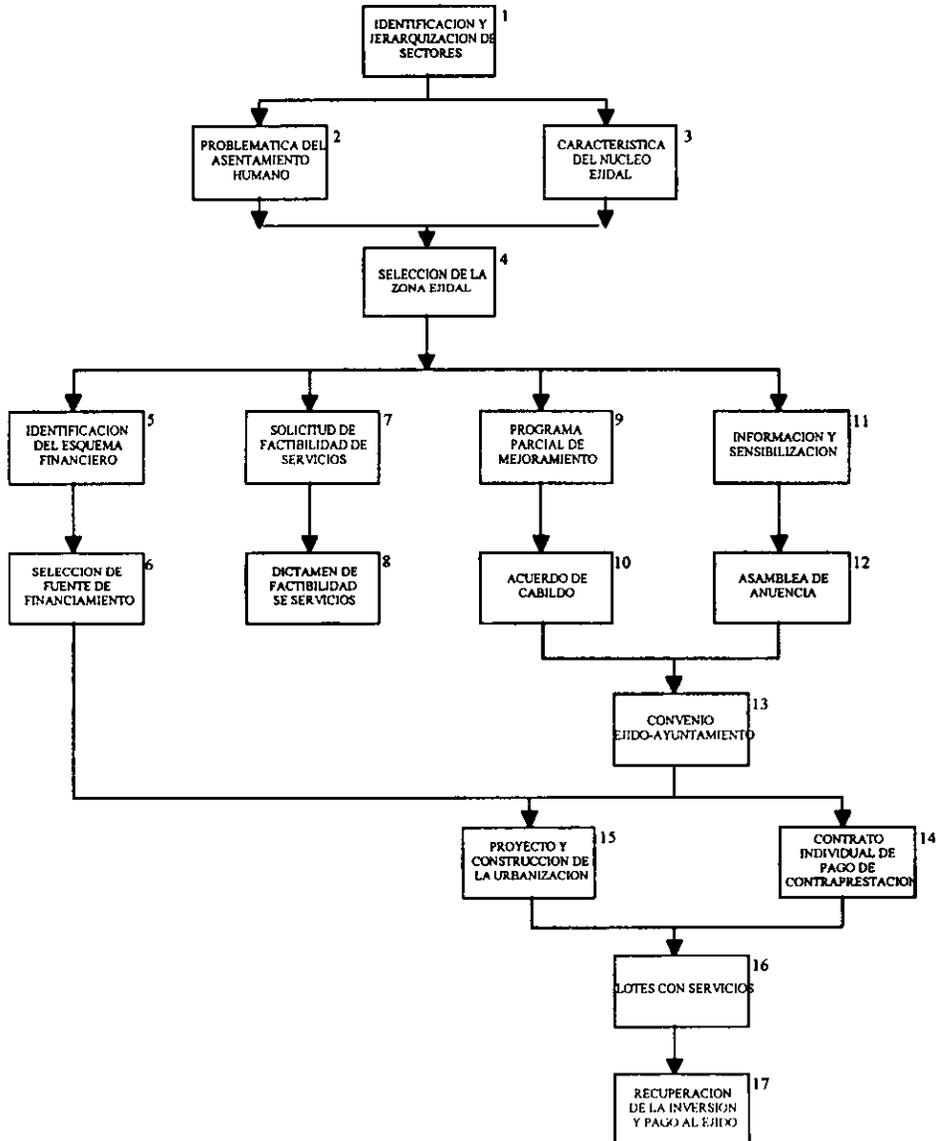
De ahí la importancia de que el municipio actúe directamente obteniendo la tierra fraccionable, realizando fraccionamientos, urbanizaciones y transfiriendo la tierra a sus usuarios definitivos, esto significa, poder de expropiar, regularizar, urbanizar y vender, a fin de mantener una oferta abundante y un precio bajo.

No se debe pretender regular el uso de la tierra con prohibición y sanción, ésto supone que el particular puede hacer lo que queda permitido, pero para las grandes capas de población de escasos recursos, este supuesto los deja sin oportunidad ante la realidad creciente de un espacio donde habitar. Las normas deben elaborarse con sentido realista de las capacidades y recursos de la sociedad, de los grupos humanos menesterosos, por lo que los gobiernos Federal-Estatal, deben trascender su papel de autorizador y controlador pasivo para forjar acciones provistas de un contenido de redistribución.

Por lo anterior, se propone la creación de una Dirección Municipal de Asentamientos Humanos y Desarrollo Habitacional que lleve a cabo la elaboración y la puesta en marcha de los programas parciales de mejoramiento y ordenamiento urbano de los asentamientos humanos irregulares, los en proyecto de regularización y los proyectos urbanísticos, utilizando el procedimiento para la regularización de la tenencia de la tierra y urbanización de zonas ejidales con asentamientos humanos, el cual se analiza en el siguiente esquema:

DIRECCION MUNICIPAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO HABITACIONAL

Procedimiento para la regularización de la tenencia de la tierra y urbanización de zonas ejidales con asentamientos humanos



1.- IDENTIFICACION Y JERARQUIZACION DE ZONAS EJIDALES

Se toma como base los usos del suelo planteados en el Plan Director de Desarrollo Urbano, los límites de los ejidos, las barreras físicas y viales actuales y propuestas, ubicando las zonas ejidales las cuales se jerarquizarán con base a la problemática del asentamiento urbano y las características del núcleo ejidal.

2.- PROBLEMATICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Se determina con relación a su proceso de regularización, analizándose el comportamiento observado relacionado con la invasión de áreas, de riesgo, estructura vial, existencia de servicios públicos, imagen urbana, nivel de ingresos, tiempo y superficie ocupada y grado de participación de la población.

3.- CARACTERISTICAS DEL NUCLEO EJIDAL

Se entrevistan a los miembros del núcleo ejidal para identificar lo relativo a: tipo de tierra ocupada por los asentamientos humanos, organización de la comunidad, avance en la regularización de la tenencia de la tierra e interés de participar.

4.- SELECCION DE LA ZONA EJIDAL

Para esto se tomará en cuenta la participación de la comunidad ejidal.

5.- IDENTIFICACION DEL SISTEMA FINANCIERO

Se realiza un censo socioeconómico de las familias asentadas irregularmente, de los ejidatarios poseedores de la tierra y se buscan las probables fuentes de financiamiento.

6.- SELECCION DE LA FUENTE DE FINANCIAMIENTO

Se origina con base a los ingresos de las familias de los asentamientos humanos espontáneos y los de los propietarios de las tierras ejidales, para ver la posibilidad de contar con recursos a corto plazo.

7.- SOLICITUD DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Con base a el inventario de servicios públicos y la población esperada, se solicita el ordenamiento, mejoramiento y dotación de servicios para satisfacer los requerimientos.

8.- DICTAMEN DE LA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Permite identificar la introducción de los mismos y lograr donde se pueden conectar a la red existente, así como las deficiencias y su propuesta de solución.

9.- PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO

Se toma como base la zona ejidal seleccionada sin dejar de lado las barreras viales actuales y propuestas, a fin de incorporar una porción a la reserva territorial que permita absorber la explosión demográfica de los próximos 5 años, la ejecución del programa aludido se sustentará lo estipulado en la ley de asentamientos humanos del Estado y en la propuesta de ordenamiento vial de la zona, así como el rescate de los derechos de vía de arroyos, escurrimientos pluviales, carreteras, líneas de conducción de energía eléctrica, oleoductos, y áreas frágiles o riesgosas.

10.- ACUERDO DE CABILDO

Para su vigencia jurídica, el programa parcial de mejoramiento se presenta al cabildo para su autorización y posterior publicación en el periódico oficial.

11.- INFORMACION Y SENSIBILIZACION

Se efectúan reuniones con los ejidatarios y con las familias en posesión irregular de la tierra para lograr su participación y apoyo.

12.- ASAMBLEA DE ANUENCIA

Se sujeta conforme a la ley agraria con el propósito de lograr la aceptación del ejido y su incorporación al programa de regularización en la cual se involucrará a las notarías que ofrezcan mejor precio por la escrituración, la cual será pagada por las familias vecindadas y por los ejidatarios de los futuros lotes con servicios.

13.- CONVENIO EJIDO-AYUNTAMIENTO

Contiene los lineamientos de participación del ejido-ayuntamiento, las aportaciones, tiempo probable de recuperación y la cantidad a pagar al ejido por concepto de indemnización.

14.- CONTRATO INDIVIDUAL DE CONTRAPRESTACION DE SERVICIOS

Se establece con las obligaciones que contraen las familias asentadas repentinamente y los ejidatarios propietarios de la tierra a urbanizar, ante el ayuntamiento.

15.- PROYECTO Y CONSTRUCCION DE LA URBANIZACION

Se lleva a cabo de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, incorporando soluciones a las deficiencias de servicios, la construcción es de acuerdo al monto de la inversión, ejecutándose en forma progresiva a fin de racionalizar los recursos.

16.- LOTES DE SERVICIOS

Para satisfacer la demanda esperada se debe de contar con suficientes lotes con servicios.

17.- RECUPERACION DE LA INVERSION Y PAGO AL EJIDO

De la venta de los lotes con servicios y de la captación tributaria por medio del impuesto predial de los asentamientos humanos regularizados, se recupera la inversión realizada por el ayuntamiento, de igual forma, se garantiza el pago al ejido en los términos que previamente se plasmen en el convenio.

La propuesta fundamentada en el procedimiento explicado tiene la finalidad de regularizar la tenencia de la tierra en 36 colonias ubicadas en diversos puntos ejidales del puerto, en el marco de la Ley Agraria, la cual permite a los ejidatarios hacer uso de la tierra con propósitos urbanísticos.

Con el esquema administrativo planteado, el ayuntamiento mediante el órgano que se propone crear, tendrá la ventaja de directamente negociar con las autoridades ejidales de las respectivas colonias a regularizar, para junto a los colonos asentados concilien intereses comunes y así la administración pública municipal sea la encargada de regularizar la tenencia de la tierra.

El procedimiento se dirige a los asentamientos humanos de estratos sociales con carencias, tiene la intención de regularizar los ya establecidos y regular una expansión futura con la modalidad de ofertar a precios accesibles lotes con servicios, debido a que el 59% de la tierra en el municipio es controlada por 37 ejidos y es en estos donde tienden a establecerse y crecer los grupos humanos del estrato social mencionado.

Se originarán, en el transcurso del procedimiento, momentos críticos que se constituirán en auténticos obstáculos para el desarrollo de la regularización, por ejemplo, cuando la asamblea ejidal del núcleo comunal, afectado considere

insuficiente la cantidad a otorgar de acuerdo a derecho por concepto de indemnización, derivándose conflictos jurídicos que lleven a la interposición del amparo, otros de los obstáculos al procedimiento podría presentarse al momento de cristalizar la posesión de la tierra, en un documento que se llame escritura pública, donde se requiere de la participación eficaz de los notarios públicos, debido a que el carácter social de la escrituración masiva implica eficiencia en la liberación de las mismas, para que no ocurra lo del proceso de regularización en los barrios I y II de FIMAGA, en los que después de más de 10 años existen 28 escrituras en proceso de elaboración.

ANEXOS

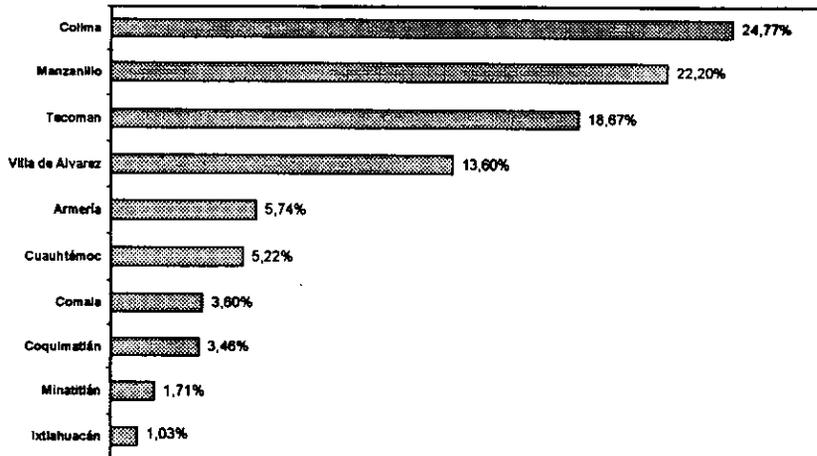
ANEXO 1

COLIMA

Jerarquización de municipios según población total

	Municipio	Población	
		Absolutos	Relativos
	Total	487 342	100.00
002	Colima	120 749	24.77
007	Manzanillo	108 203	22.20
009	Tecomán	90 974	18.67
010	Villa de Alvarez	66 257	13.60
001	Armería	27 986	5.74
005	Cuauhtémoc	25 428	5.22
003	Comala	17 562	3.60
004	Coquimatlán	16 853	3.46
008	Minatitlán	8 314	1.71
006	Ixtlahuacán	4 998	1.03

Participación relativa de los municipios según su población



Fuente: Censo de Población y Vivienda 1995 (INEGI).

ANEXO 2

RELACION DE COLONIAS Y BARRIOS POPULARES DE MANZANILLO COLIMA

No.	COLONIA O BARRIO
1	VILLA FLORIDA O ELECTRICISTAS
2	BONANZA
3	PADRE HIDALGO (MIGUEL HIDALGO)
4	BELISARIO DOMINGUEZ
5	ALAMEDA
6	CUAUHTEMOC
7	CONSTITUCION
8	LIBERTAD
9	PUNTA CHICA ZONA FEDERAL
10	SAN PEDRITO EL ALTO
11	EL ROCIO
12	GRAL. IGNACIO ZARAGOZA (LA TOLVA)
13	COL. GRAL. LEANDRO VALLE
14	LA GASERA
15	PUNTA GRANDE
16	LAS TORRES
17	SAN PEDRITO EL BAJO
18	BUROCRATA
19	LA PAROTA SECTOR 7
20	MIGUEL SANDOVAL (BANRURAL)
21	LAS JOYAS DE MANZANILLO
22	LA BELLAVISTA
23	16 DE SEPTIEMBRE
24	BINITO JUAREZ
25	BARRIO LA FLECHITA
26	LA NEGRITA
27	LAS PRIMAVERAS
28	LOMAS DE GREGORIO FIGUEROA
29	SAN CARLOS
30	LOMA ALTA
31	INDECO
32	BARRIO INFONAVIT, VALLE DE LAS G.
33	BARRIO I, VALLE DE LAS GARZAS
34	BARRIO II, VALLE DE LAS GARZAS
35	BARRIO III, VALLE DE LAS GARZAS
36	COL. EL PACIFICO
37	MORELOS
38	LAS BRISAS
39	BRISAS DEL MAR INFONAVIT
40	FOVISSSTE (5 DE MAYO)
41	COLONIA DEL MAR
42	LAS PALMAS
43	LA ARBOLEDA, SALAGUA
44	ELIAS ZAMORA VERDUZCO, SALAGUA
45	BARRIO NUEVO DE SALAGUA
46	LAZARO CARDENAS, SALAGUA
47	MANUEL LOPEZ DE LAGASPI, SALAGUA
48	GUADALUPE VICTORIA, SALAGUA
49	BARRIO GASTRONOMICOS, LOMAS DEL MAR SGO
50	BARRIO MINEROS, LOMAS DEL MAR, SGO.
51	COL. OBRERA, RIO COLORADO, SANTIAGO
52	COL. VIVEROS PELAYO, SANTIAGO
53	COL. UNIDAD DEPORTIVA II, SANTIAGO
54	COL. LA DEPORTIVA I, SANTIAGO

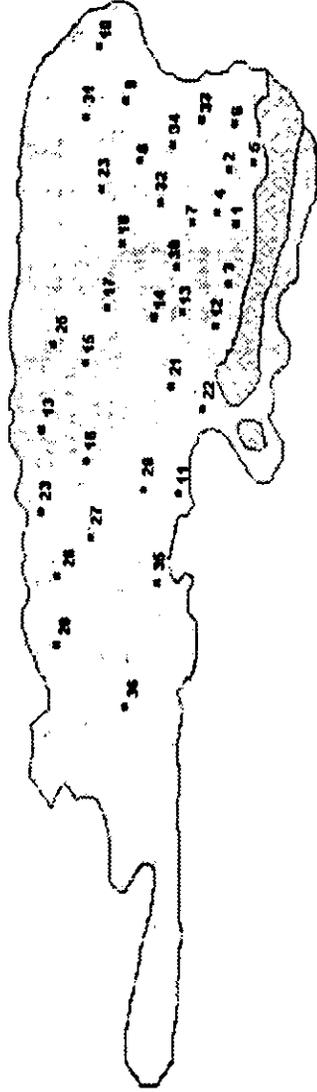
No.	COLONIA O BARRIO
55	COL. LAS JOYAS DE SANTIAGO
56	BARRIO DEL PIPILA, SANTIAGO
57	COL. SAN MARTIN, SANTIAGO
58	COL. LA CRUZ, SANTIAGO
59	COL. FRANCISCO VILLA, SANTIAGO
60	SAN ISIDRO, SANTIAGO
61	OBRADORES, SANTIAGO
62	BARRIO NUEVO DE SANTIAGO
63	LA JABALINERA O LA ESCONDIDA
64	PRPFR. PORFIRIO GAYTAN NUÑEZ
65	MONTEBELLO, SANTIAGO
66	ABELARDO L. RODRIGUEZ, SANTIAGO
67	PEDRO NUÑEZ, SANTIAGO
68	20 DE NOVIEMBRE, COLOMOS
69	LOPEZ MATEOS, COLOMOS
70	LAZARO CARDENAS, COLOMOS
71	EL PARAISO, COLOMOS
72	LUISA MARIA CAMPERO DE NORIEGA
73	MARINA NACIONAL
74	NORIEGA PIZANO
75	5 DE MAYO
76	LA CIMA DEL PROGRESO
77	BARRIO DEL VIGIA, SECTOR 1
78	BARRIO DEL TAMARINDO, SECTOR 2
79	BARRIO DE LA CALLE NUEVA, SECTOR 3
80	BARRIO DE LA PROVIDENCIA, SECTOR 3
81	BARRIO SAN JOSE, SECTOR 3
82	BARRIO SANTA CECILIA O PEDREGOZA
83	BARRIO CINE MANZANILLO, SECTOR 4
84	BARRIO DEL CORREO, SECTOR 4
85	BARRIO DE LA ESTACION, SECTOR 5
86	BARRIO DE LA CHAPULTEPEC, SECTOR 5
87	BARRIO DEL TUNEL, SECTOR 5
88	BARRIO LA PEÑITA DEL SECTOR 6
89	BARRIO LA PLAYITA DE ENMEDIO, SECTOR 6
90	TEPEIXTLLES, CENTRO
91	EL COLOMO CENTRO
92	NUEVO MIRAMAR, MIRAMAR
93	HERMOSA PROVINCIA, SANTIAGO
94	LOMAS VERDES, SANTIAGO
95	LAS FLORES, SANTIAGO
96	MONTES PAZ, SALAHUA
97	SERGIO MENDEZA, SALAHUA
98	SOLEARES, SALAHUA
99	CENTRO, SALAHUA, SALAHUA
100	EL LIBRAMIENTO, COLOMOS
101	LA PLAYITA, COLOMOS
102	SAN FRANCISCO, COLOMOS
103	MIGUEL DE LA MADRID, COLOMOS
104	LA ESPERANZA-PACIFICO, PACIFICO
105	BARRIO IV, VALLE DE LAS GARZAS
106	BARRIO DEL SECTOR 8
107	MANZANILLO, ZONA CENTRO

ANEXO 3

**RELACION DE COLONIAS CLASIFICADAS DE IRREGULARES EN EL
MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA.**

COLONIA	LOCALIZACION
Ignacio Zaragoza (La tolva)	Campos
La Gasera	Campos
El Rocío	Campos y Tapeixtles
Leandro Valle	Campos
Punta Grande	Campos
Las torres	Campos
Barrio de la Flechita	Tapeixtles
La Negrita	Tapeixtles
Gregorio Figueroa	Tapeixtles
Loma Alta	Tapeixtles
Del Mar	Pacífico
Las Palmas II	Salahua
La Arboleda	Salahua
Elías Zamora (Parcial)	Salahua
López de Legaspi	Salahua
Viveros Pelayo	Salahua
Vicente Montes	Salahua
Obispo Méndez Arceo	Salahua
Barrio Nuevo	Abelardo L. Rodríguez
Deportiva 1	Abelardo L. Rodríguez
Deportiva 2	Abelardo L. Rodríguez
La Cruz	Abelardo L. Rodríguez
San Isidro	Abelardo L. Rodríguez
Obradores	Abelardo L. Rodríguez
La Jabalinera	Abelardo L. Rodríguez
Porfirio Gaytán	Abelardo L. Rodríguez
Montebello	Abelardo L. Rodríguez
Las Flores	Pedro Núñez
El paraíso	El Colomo
Ma. Luisa Campero	El Colomo
Marina Nacional	El Colomo
Noriega Pizano	El Colomo
La Cima del Progreso	El Colomo
Punta Chica	Campos
Ampliación Zona Urbana (Nuevo Miramar)	Miramar
Ampliación Zona Urbana	El Naranjo

ANEXO 3.1
ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN EL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA



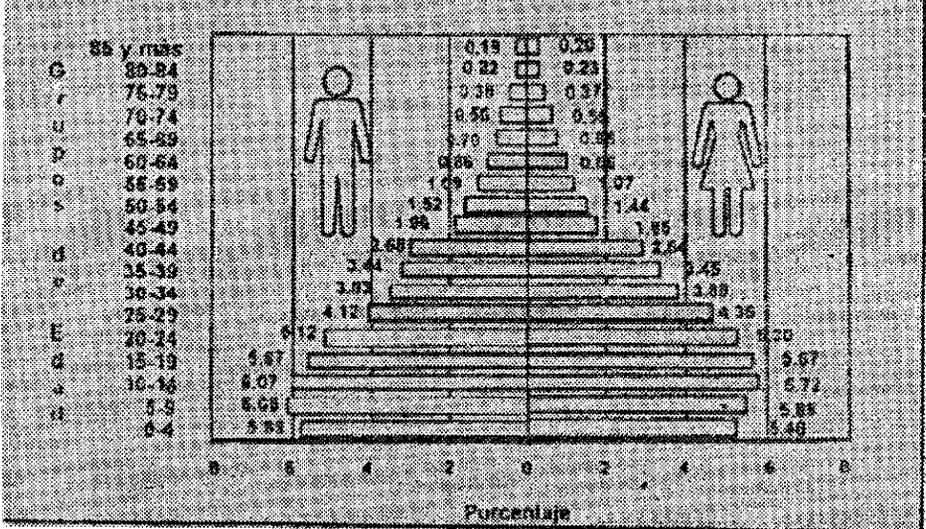
- 1.- GENERAL I. ZARAGOZA
- 2.- GASERA
- 3.- EL ROCIO
- 4.- LEANDRO VALLE
- 5.- PUNTA GRANDE
- 6.- LAS TORRES
- 7.- BARRIO LA FLECHITA
- 8.- LA NEGRITA
- 9.- GREGORIO FIGUEROA
- 10.- LOMA ALTA
- 11.- LOMA DEL MAR
- 12.- LAS PALMAS
- 13.- LAS ARBOLEDAS

- 14.- ELIAS ZAMORA
- 15.- LOPEZ LEGAZPI
- 16.- VIVEROS PELAYO
- 17.- VICENTE MONTES
- 18.- OBISPO MENDEZ
- 19.- BARRIO NUEVO
- 20.- DEPORTIVA UNO
- 21.- DEPORTIVA DOS
- 22.- LA CRUZ
- 23.- JABALINERA
- 24.- SAN ISIDRO
- 25.- OBRADORES
- 26.- PORFIRIO CAYTAN

- 27.- MONTE BELLO
- 28.- LAS FLORES
- 29.- EL PARAISO
- 30.- MA. LUISA CAMPERO
- 31.- MARINA NACIONAL
- 32.- NORIEGA PIZANO
- 33.- CIMA DEL PROGRESO
- 34.- PUNTA CHICA
- 35.- AMP. ZONA URBANA
- 36.- AMP. ZONA URBANA EL NARANJO

ANEXO 4

Estructura porcentual de la población por grupos quinquenales de edad y sexo en 1995 en Manzanillo

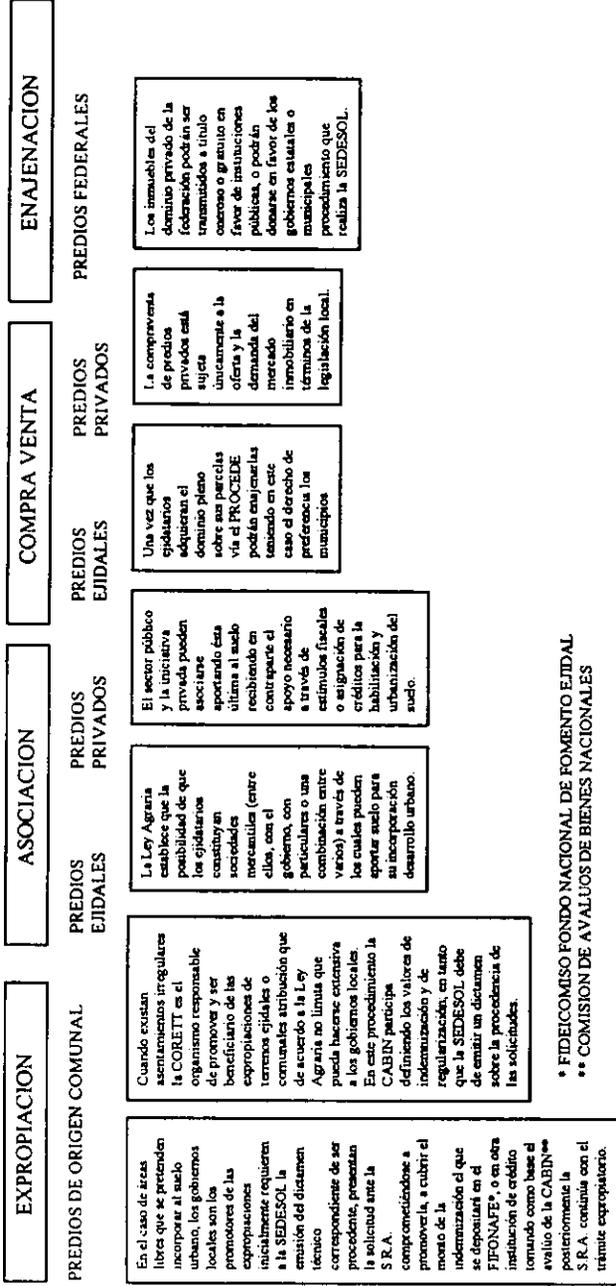


FUENTE: I.N.E.G.I.

ANEXO 5

INCORPORACION DEL SUELO AL DESARROLLO URBANO

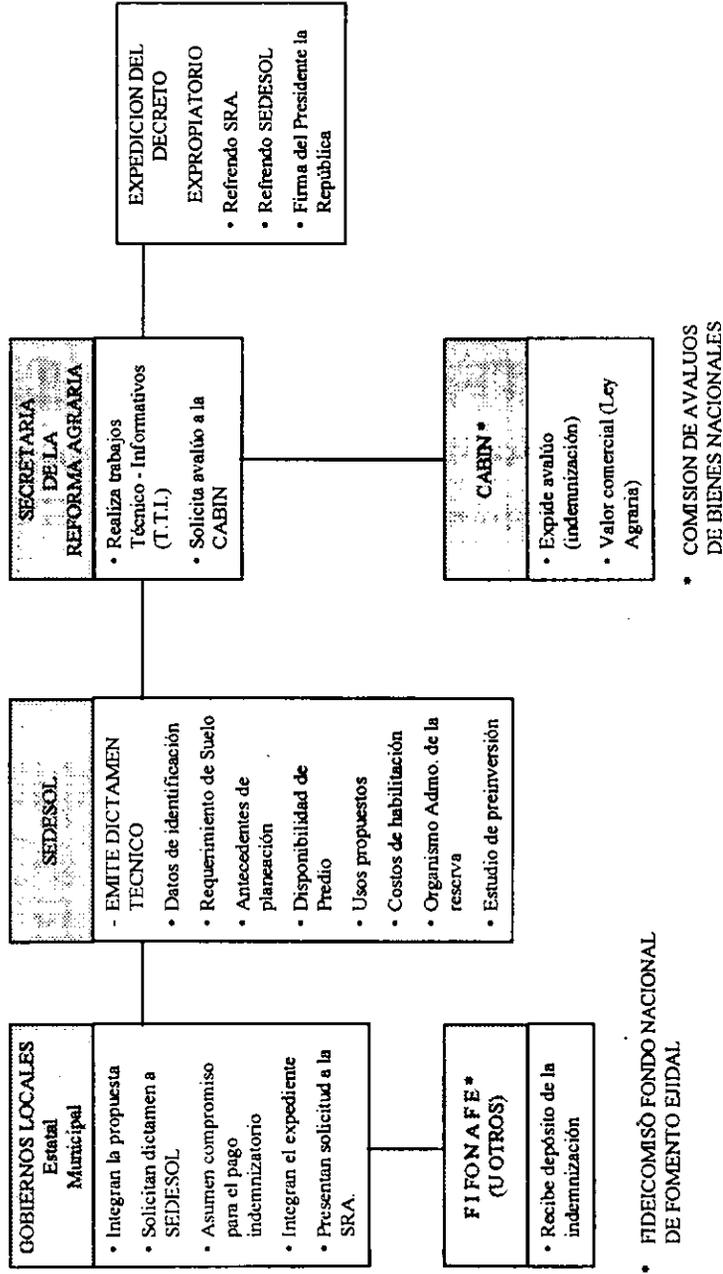
FORMAS DE INCORPORACION ZONIFICACION PLAN DE DESARROLLO URBANO



* FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE FOMENTO EJIDAL
** COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES

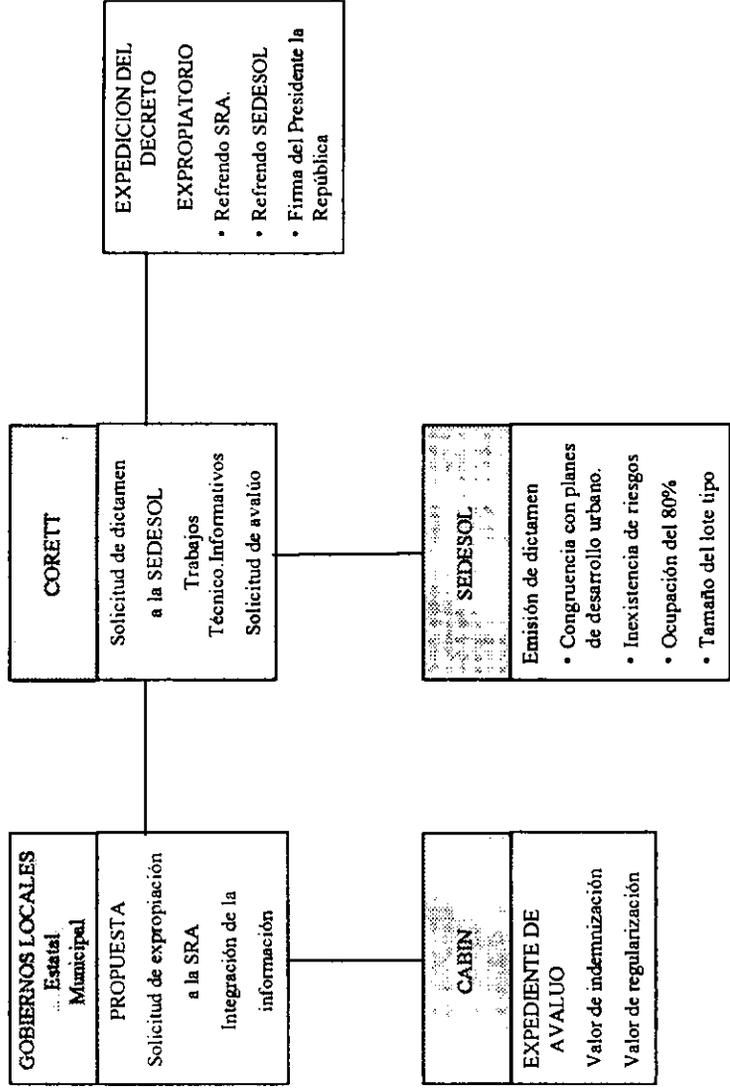
ANEXO 6

INCORPORACION DE AREAS LIBRES DE ORIGEN O COMUNAL



ANEXO 7

INCORPORACION DE AREAS DE ORIGEN EJIDAL O COMUNAL CON ASENTAMIENTO HUMANOS IRREGULARES



ANEXO 9

Lados	Rumbos	Distancias en Metros	Colindancias
A-B	N36-48W	1682.75	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
B-C	N16-08W	215.75	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
C-D	N26-08W	176.07	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
D-1	N44-03W	584.08	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
1-28	N53-17E	298.16	Con el polígono "B"
28-E	S63-33E	472.00	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
E-F	S36-43E	2457.24	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
F-A	S78-17W	564.43	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico

B) Polígono que parte del vértice 1 del polígono "A" y que se describe por los siguientes lados:

Lados	Rumbos	Distancias en Metros	Colindancias
1-2	S84-12W	60.37	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
2-3	S71-20W	61.14	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
3-4	S41-20W	57.51	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
4-5	S66-02W	65.25	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
5-6	N58-30W	56.43	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
6-7	N70-17W	57.31	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
7-8	S64-57W	69.58	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
8-9	S15-33W	61.31	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
9-10	S73-37W	76.90	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
10-11	S84-25W	49.69	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
11-12	S80-19W	132.70	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
12-13	S82-35W	125.48	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
13-14	S87-43W	62.22	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
14-15	S52-11W	70.27	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico

15-16	S63-10W	108.65	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
16-17	N78-27W	78.44	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
17-18	S80-34W	127.05	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
18-19	S49-35W	73.22	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
19-20	S42-18W	64.65	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
20-21	S73-41W	49.89	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
21-22	S61-38W	155.40	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
22-23	N55-37W	171.15	Con derecho de vía de la carr. Santiago-Manzanillo
23-24	N65-46W	125.31	Con derecho de vía de la carr. Santiago-Manzanillo
24-25	N68-51W	149.18	Con derecho de vía de la carr. Santiago-Manzanillo
25-26	N13-09E	326.88	Con el Polígono "C"
26-27	N69-07E	1433.82	Con terreno del Ejido de Salagua
27-28	S62-59E	781.44	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico
28-0	S53-17W	298.36	Con el Polígono "A"
0-1	N36-31W	6.94	Con terreno del Ejido Col. del Pacífico

C) Polígono que parte del vértice No. 26 del Polígono "B" y que se describe por los siguientes lados:

Lados	Rumbos	Distancias en Metros	Colindancias
26-25	S13-53W	326.68	Con el Polígono "B"
25-11-2	S55-57W	201-20	Con derecho de vía del la carr. Santiago-Manzanillo
1-2	N55-57W	129.00	Con derecho de vía del la carr. Santiago-Manzanillo
2-3	N53-08W	29.50	Con derecho de vía del la carr. Santiago-Manzanillo
3-26	N68-06E	423.15	Con terreno en el Ejido de Salagua

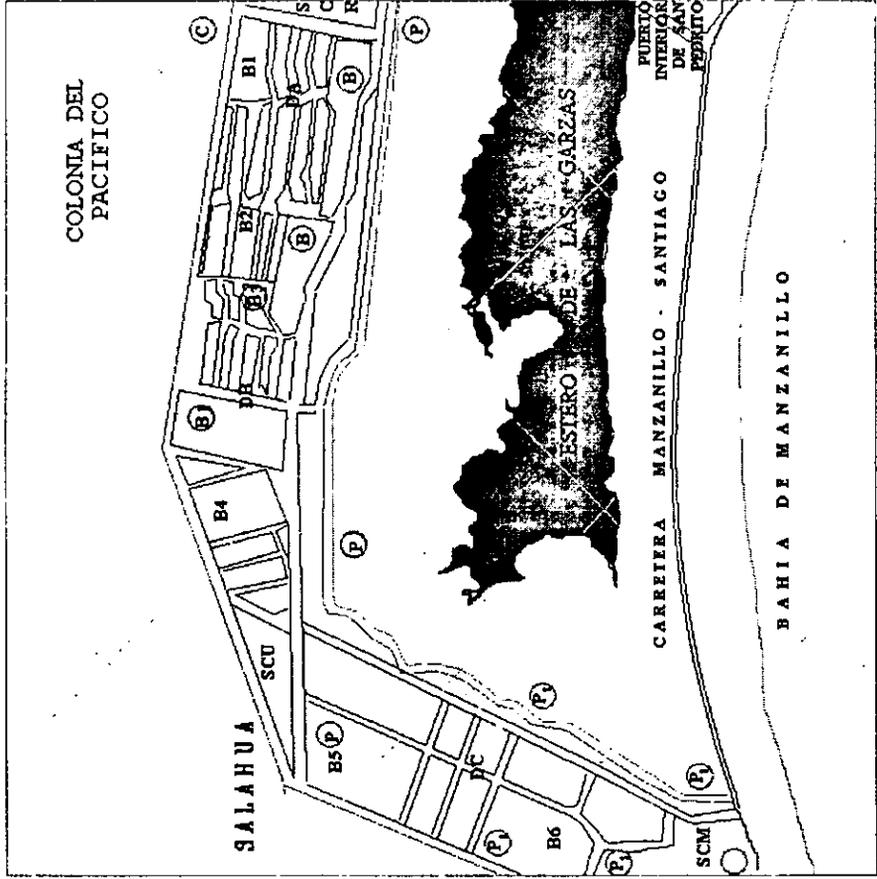
ANEXO 10

P-1, P-2, P-3, P-4, P-5,

P-6, P-7, P-8, P-9.

PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO " LAS GARZAS "

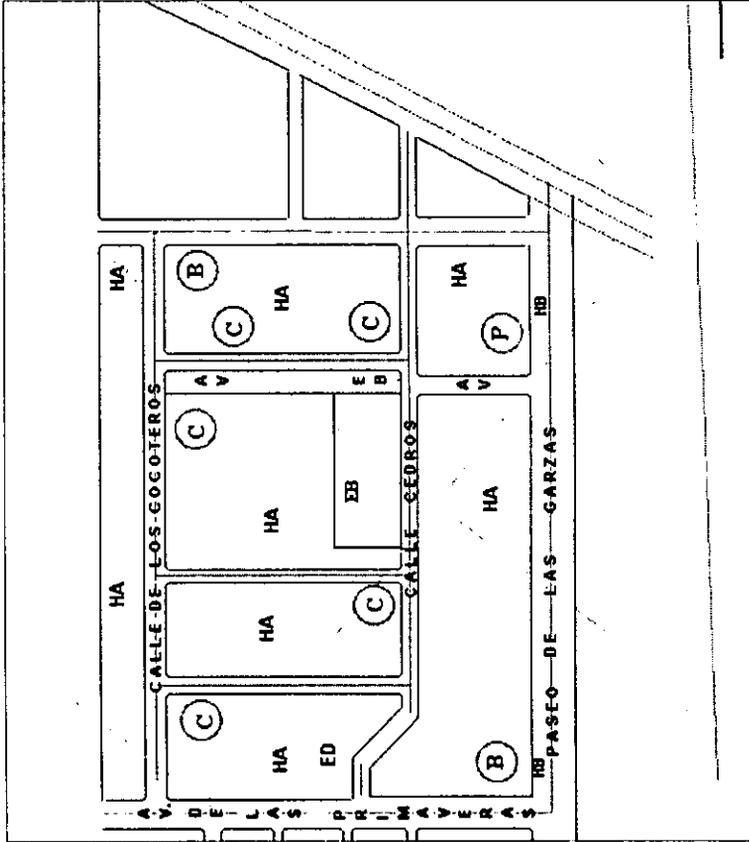
P - 1



ESQUEMA
DE
DESARROLLO

PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO " LAS GARZAS "

P.-2

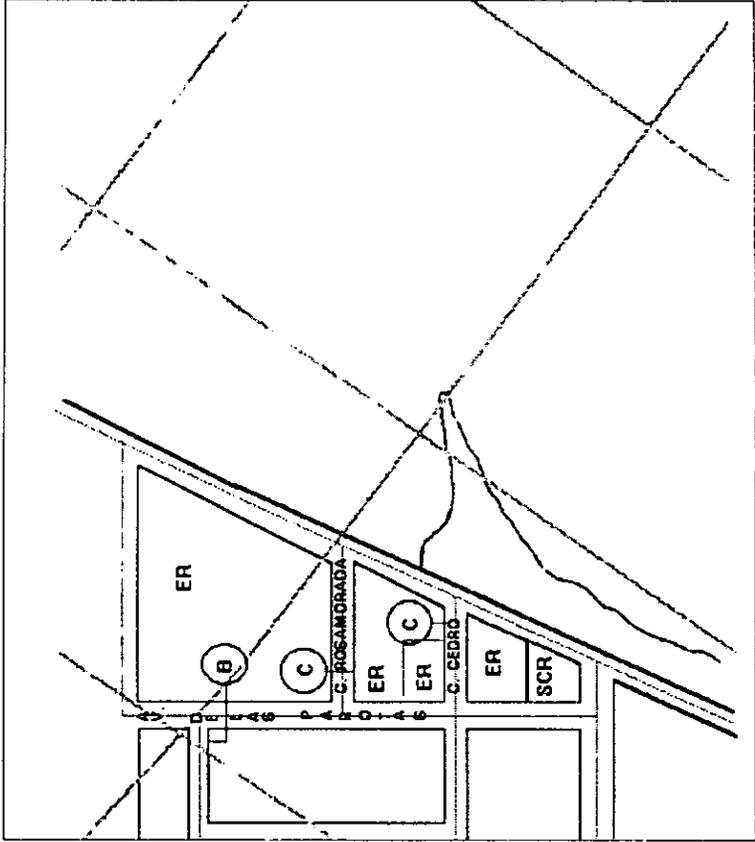


BARRIO: 1

DISTRITO: A

PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO " LAS GARZAS "

P - 4

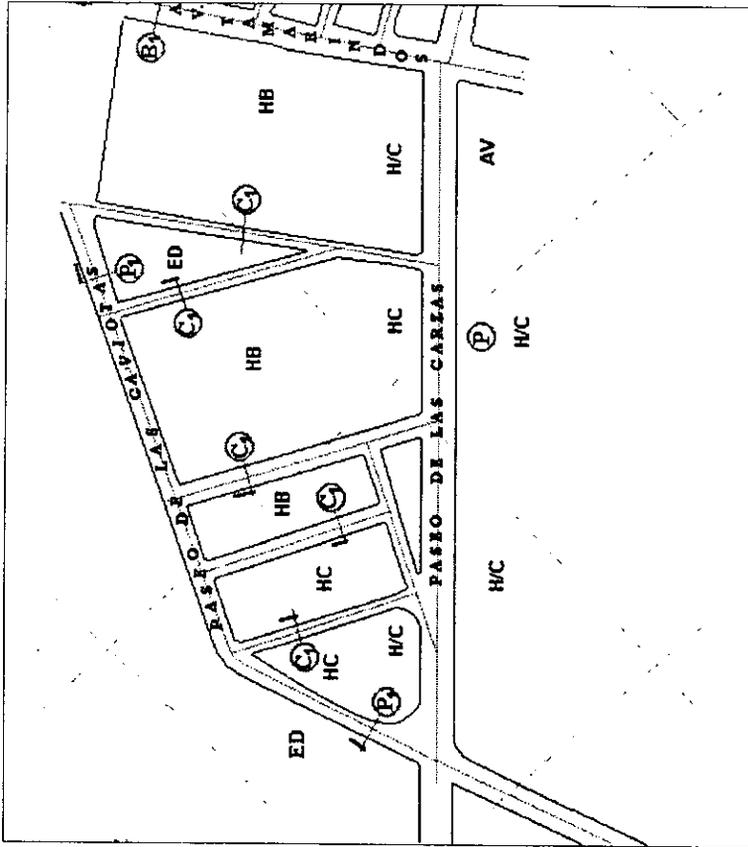


BARRIO: 3

DISTRITO: B

PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO " LAS GARZAS "

P - 5

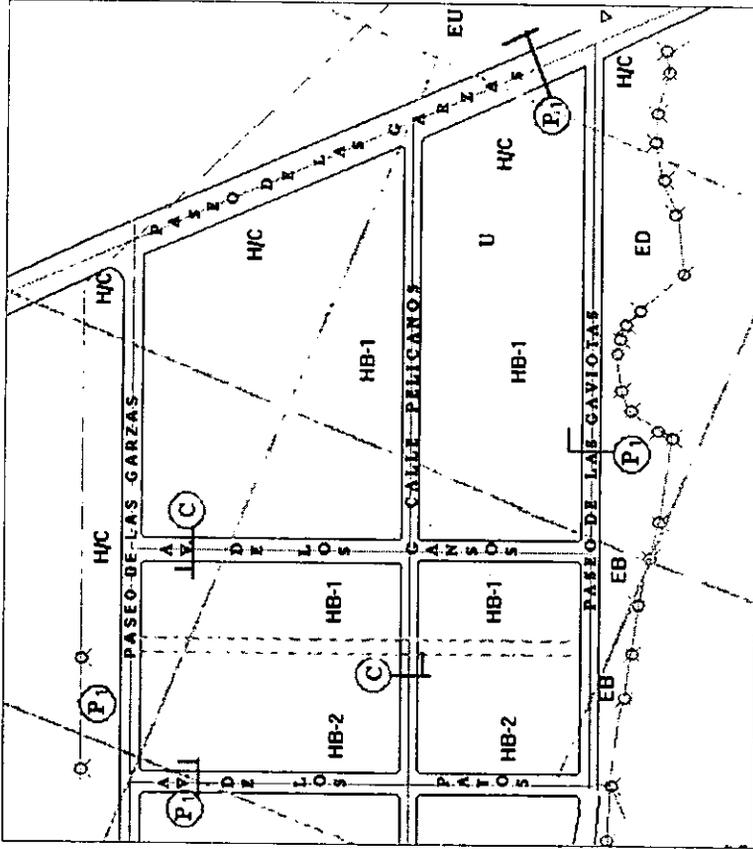


BARRIO: 4

DISTRITO: B

PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO " LAS GARZAS "

P - 6

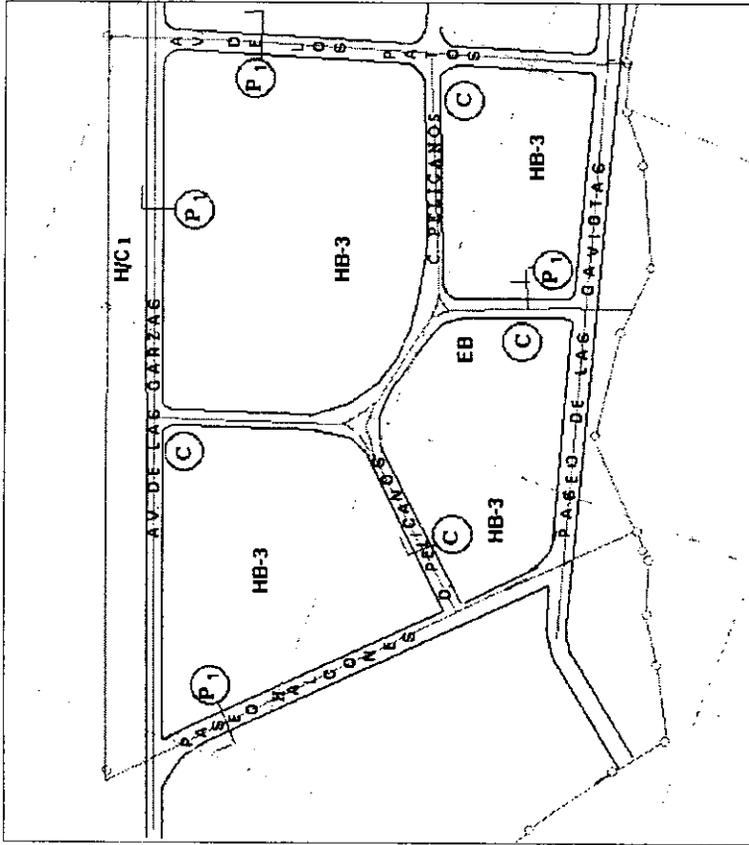


BARRIO: 5

DISTRITO: C

PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO " LAS GARZAS "

P-7

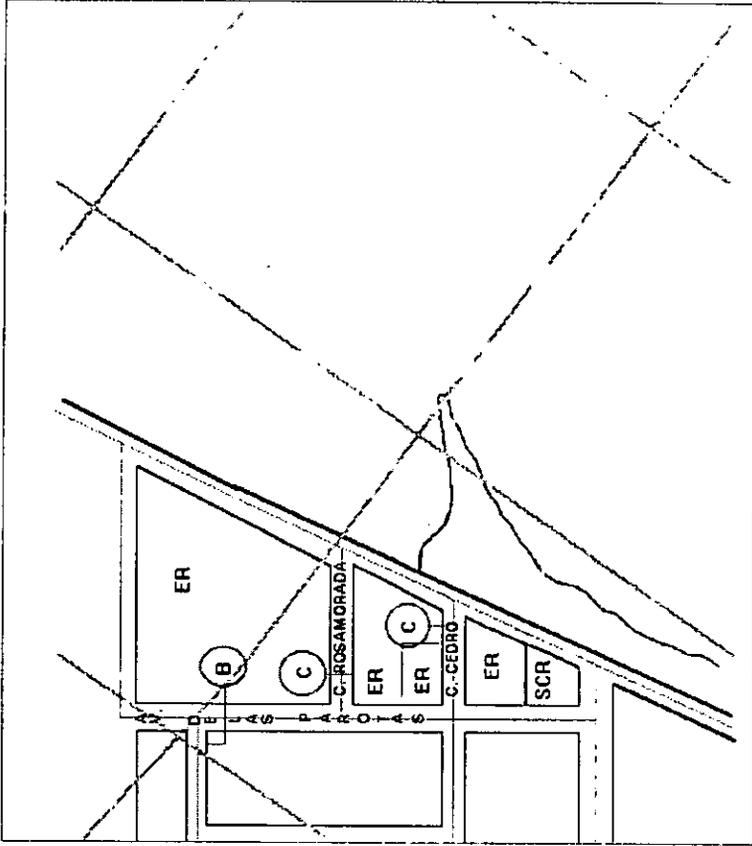


BARRIO: 6

DISTRITO: C

PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO " LAS GARZAS "

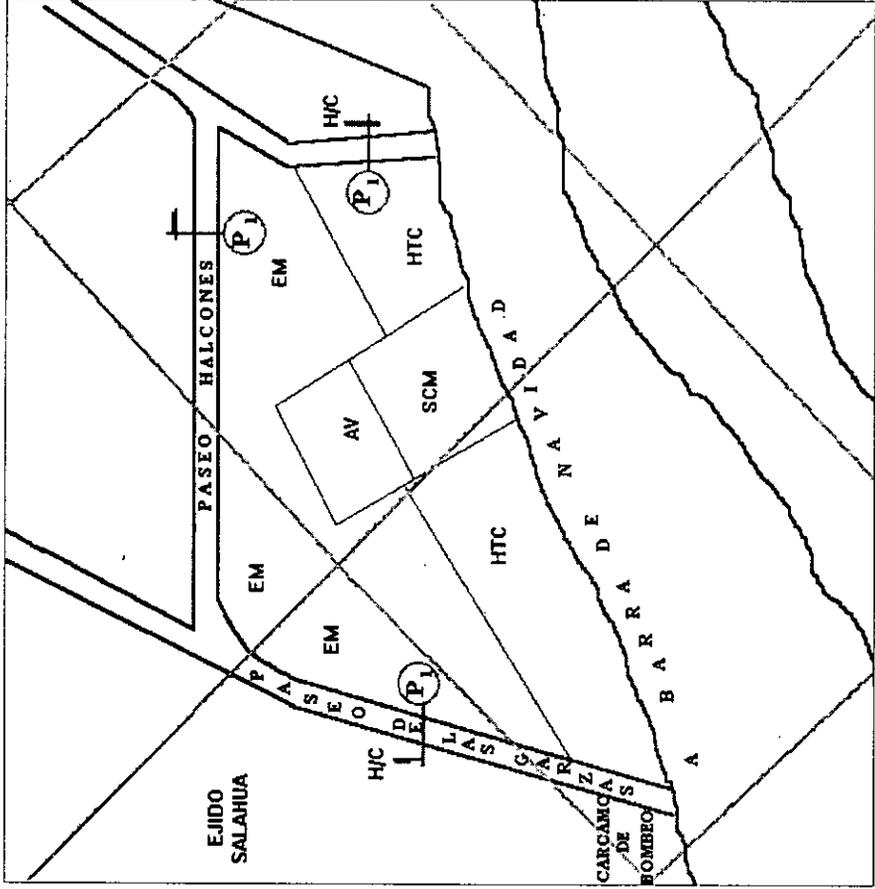
P. 8



EQUIPAMIENTO
REGIONAL

PROGRAMA PARCIAL DE CRECIMIENTO " LAS GARZAS "

P - 9



SUBCENTRO

METROPOLITANO

BIBLIOGRAFIA

Bernal, Carlos Javier, Conferencista, Mesa Redonda Sobre el Problema de la Vivienda en las Urbanizaciones Marginales, Washington, D.C., Agencia para el Desarrollo Internacional y Fch. Services Incorporations, 1969.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. México, Editorial Porrúa, 1993.

Cuenya, Beatriz, Gazzol R., y O. Yujnovsley. Políticas de Asentamientos Humanos. Repercusiones de Hábitat en América Latina. Buenos Aires, SIAP, Colección Planteos, 1979.

Decreto de Actualización del Plan Director Urbano de la Ciudad y Puerto de Manzanillo, Colima, Manzanillo, Colima, H. Ayuntamiento Constitucional, 1993.

Del Campo Salustiano Marshal, E. Juan Garmendia, A. José. Diccionario De Ciencias Sociales, Madrid, UNESCO, Instituto de Estudios Políticos, 1975.

El Estado De Colima, Programa Parcial de Crecimiento Las Garzas, H. Ayuntamiento Constitucional de Manzanillo, Periódico Oficial del Gobierno Constitucional de Colima, 1993.

Japan International Cooperation Agency (J.I.C.A.), Estudio Sobre el Proyecto de Desarrollo del Puerto de Manzanillo, Col., 1985.

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. Colima, Col., Decreto No. 265, El Estado de Colima, 1994.

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Colima. Colima, Col. L. Legislatura, del Congreso del Estado 1993.

Ley Orgánica del Municipio Libre, Colima, Col., Decreto No. 185, El Estado de Colima, 1984.

Olmedo Carranza, Raúl, Los Municipios de Colima, México, Secretaría de Gobernación, Centro Nacional de Estudios Municipales, 1987.

Rendón Huerta, Teresita y Domínguez Corona Eduardo, Fundamentos Constitucionales y Facultades Legislativas en Materia de Zonificación y Planeación Territorial, México, Secretaría de Gobernación, Centro Nacional De Estudios Municipales, 1988.

Secretaría de Desarrollo Social, Incorporación del Suelo al Desarrollo Urbano, México, Dirección General de Desarrollo Urbano, 1992.

Silva Herzog, Flores, J. Avelar González, M. Cortinas Pelaez L. Asentamientos Humanos. Urbanismo y Vivienda. Cometidos del Poder Público en la Segunda Mitad del Siglo XX, México, Ed. Porrúa, 1977.

Soza, Sergio, Un Marco Metodológico para la Planificación de los Asentamientos en América Latina. N.Y., E.U.A. Comisión Económica para América Latina, (C.E.P.A.L.), Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, 1981.