



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ARAGÓN**

LICENCIATURA EN DERECHO

**TRABAJO POR ESCRITO QUE
PRESENTA:**

ALEJANDRA BADILLO FUENTES

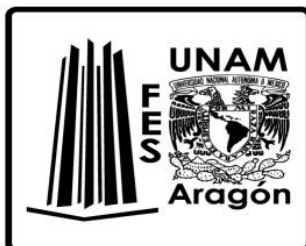
TEMA DEL TRABAJO:

**“INCUMPLIMIENTO EN LA MODIFICACIÓN DE LOS
PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO EN EL DISTRITO
FEDERAL”**

**EN LA MODALIDAD DE “SEMINARIO DE TITULACIÓN
COLECTIVA”**

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADA EN DERECHO



Nezahualcóyotl, Estado de México, 2016.



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

DEDICATORIAS

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN

Por brindarme la oportunidad de pertenecer a ésta honorable institución, por ser posible el ser una profesionista que voy a llevar con responsabilidad y orgullo.

A mi madre Patricia Fuentes por ser mi guía y apoyo incondicional para continuar creciendo, recibe éste agradecimiento por todos tus esfuerzos, para que lograra mis sueños.

A mi padre Juan José Badillo, por ser un ejemplo de ser una persona honorable y de quien aprendí la dedicación y constancia para buscar la superación constante.

A mi asesora Diana Selene García Domínguez, por su paciencia para el desarrollo de la presente tesina, por su profesionalismo.

A todos mis profesores que me impartieron clase, gracias por todos los conocimientos adquiridos.

A Angel por estar conmigo en la realización de éste trabajo, gracias por despertar mi deseo de superación.

A Anallely por apoyarme y confiar que cumpliría mi sueño.

A Berenice que siempre estuvo ayudándome para realizar la presente tesina, por todos los permisos y creer en mí.

A mis hermanos por estar en todo momento.

GRACIAS

INCUMPLIMIENTO EN LA MODIFICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO EN EL DISTRITO FEDERAL

Pág.

ÍNDICE	I
INTRODUCCIÓN	III

CAPÍTULO I

DERECHO URBANÍSTICO Y ASENTAMIENTOS URBANOS

1.1. DERECHO URBANÍSTICO	1
1.1.1 Antecedentes	2
1.1.2 Objeto y características	4
1.2 URBANISMO.....	6
1.3 ASENTAMIENTO HUMANO.....	7
1.4 DESARROLLO URBANO	9
1.4.1 Ley De Desarrollo Urbano	10
1.4.2 Programas.....	11
1.5 CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN	13

CAPÍTULO 2

AUTORIDADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO

2.1 LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL	14
2.2 JEFE DE GOBIERNO.....	16
2.3 LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA	17
2.3.1 Estructura Orgánica	18
2.4 JEFES DELEGACIONALES	20
2.5 PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	21

2.6 EI INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL	22
2.6.1 Atribuciones	22

CAPÍTULO 3

ADICIÓN AL ARTÍCULO 41 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO EN EL DISTRITO FEDERAL

3.1 ANÁLISIS DEL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE USO DE SUELO EN EL DISTRITO FEDERAL	24
3.2 INCUMPLIMIENTO EN LA MODIFICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO EN EL DISTRITO FEDERAL	31
3.3 PROPUESTA PARA EL CUMPLIMIENTO A LA MODIFICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO EN EL DISTRITO FEDERAL.....	34
3.4 ADICIÓN AL ARTÍCULO 41°, FRACCIÓN II DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO.....	36
 CONCLUSIONES	 40
 FUENTES CONSULTADAS	 42

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo se realizó un análisis a las modificaciones de los programas de desarrollo urbano en el Distrito Federal, a efecto de identificar la causa por la cual no se realiza el cumplimiento a la disposición, con ello plantear una solución a un conflicto actual. En el entendido que, la forma de ordenamiento de la ciudad se debe enfocar a los requerimientos presentes, pero se debe tener conciencia de que dicha planeación debe cubrir las necesidades en un futuro.

El desarrollo urbano en la Ciudad de México es una consecuencia del crecimiento urbano, puesto que la población demanda viviendas, empleo, transporte, comercios, alimentos, educación, siendo estos los más importantes, por lo que al no contar con una normatividad eficaz para la planificación correcta de la Ciudad de México, tiene como resultado que la población no cuente con los servicios básicos.

Si bien es cierto, que el Distrito Federal cuenta instrumentos para regular el uso de suelo, también lo es, que estos han sido rebasados por la discrecionalidad en la aplicación de la ley, debido a las irregularidades en el procedimiento y la falta de candados para el otorgamiento en el cambio de uso de suelo, provocando que se vulnere aún sector de la población.

El propósito para el desarrollo del presente trabajo es proponer que se amplíe las facultades de inspección y vigilancia al Instituto de Verificación Administrativa para prevenir o en su caso sancionar una vez que se dé un incumplimiento en la modificación de los programas de desarrollo urbano, para salvaguardar el interés colectivo sobre el particular.

Para cumplir con el objeto de una investigación se integra por tres capítulos. El capítulo 1 se encuentran conceptos que la intención es dar al lector una idea general respecto del tema que se aborda, como lo es el Derecho Urbanístico, posteriormente se mencionan los antecedentes del urbanismo en México, para así continuar con el objeto y características del

Derecho Urbanístico; asimismo se plantea el concepto de urbanismo, asentamiento humano, estableciendo disposiciones que contienen estos conceptos en la legislación mexicana; otro concepto que se establece es el desarrollo urbano que es la base para el desarrollo del presente trabajo. Por otra parte, se indican los programas que existen en el Distrito Federal y por último se encuentra el certificado único de zonificación.

El capítulo 2 se señalan las autoridades que interviene en materia de desarrollo urbano así como sus facultades; como lo es la Asamblea Legislativa en el Distrito Federal, el Jefe de Gobierno, la Secretaría de Desarrollo Urbano, los Jefes Delegacionales, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial y el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

En el capítulo 3 denominado análisis del procedimiento de modificación al programa de uso de suelo en el Distrito Federal, se realiza un estudio de las modificaciones a los programas de desarrollo urbano el Distrito Federal, se desglosa el procedimiento, con la finalidad de poder identificar el incumplimiento que el particular realiza en el procedimiento, que se apoya con una nota periodística en el cual se describe el problema que existe actualmente, culminando con la adición al artículo 41º, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano.

En esta tesina se utilizaron diferentes métodos de investigación como lo es, el sistemático, deductivo, empírico, hermenéutico jurídico, adicional se utilizó la técnica de investigación documental ya que está integrada por diferentes doctrinas para su mayor comprensión.

CAPÍTULO 1

DERECHO URBANÍSTICO Y ASENTAMIENTOS URBANOS

1.1 DERECHO URBANÍSTICO

En virtud de que la sociedad se encuentra en constante cambio, el Derecho tiene que evolucionar para adecuarse a las necesidades de la población, por lo que se requiere de la creación de disciplinas que coadyuven a la regulación de estos cambios, entre las nuevas disciplinas se encuentra el Derecho Urbanístico, que en opinión de Sánchez Gómez señala que es “un conjunto de normas de derecho público, que se encargan de regular los diversos actos, procedimientos, conductas, privadas y públicas relacionadas con los asentamientos humanos y el desarrollo urbano”.¹ Por consiguiente, se entiende que pertenece al derecho público puesto que es potestad del Estado el controlar la urbanización a través de planes y programas que son los mecanismos con los que permite regular el uso de suelo, con el objeto de poder alcanzar una sostenibilidad y calidad de vida de la población en un determinado territorio.

Para ampliar el concepto de Derecho Urbanístico en palabras de José Padilla Arrellano menciona que, “es una rama del Derecho Administrativo formada por el conjunto de normas que regulan el urbanismo, la ordenación del territorio y el uso de suelo; por lo tanto fijan las facultades concretas y obligaciones del propietario del suelo”.² En efecto, el Derecho Urbanístico encuentra sus bases principales en el Derecho Administrativo, puesto que es atribución del Estado la regulación y ordenación del desarrollo urbano a través de la administración pública, la cual limita a través de un certificado de

¹ SÁNCHEZ GÓMEZ, Narciso, Desarrollo urbano y desarrollo ambiental, Porrúa, México, 2004, p. 82.

² LÓPEZ GONZÁLEZ, Silvia Patricia, (coord.), Derecho urbanístico, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 2011, p. 83.

zonificación el aprovechamiento del suelo que se le puede dar a la propiedad de un particular.

Por lo que se desprende, el Derecho Urbanístico pertenece a una rama del Derecho Administrativo, puesto que es facultad del Estado establecer las medidas del ordenamiento urbano, de acuerdo con Gabino Fraga establece que “el individuo no ha sido capaz de satisfacer las necesidades de la colectividad, se va desarrollando una tendencia intervencionista o estatista en la que se considera que el Estado respetando en buena parte la actividad privada, va imponiendo a ésta restricciones o limitaciones para armonizarla con el interés general; va creando servicios públicos y va encaminando su actuación con el fin de estructurar la sociedad de acuerdo con un ideal de justicia que no ha logrado el capitalismo del sistema liberal”³, es por ello que el Estado dentro de sus facultades tiene que intervenir con el destino que le se da a un sector determinado, con el propósito de buscar el bien colectivo, visto que si fuera libre albedrío del particular imponer el giro a un inmueble, éste no buscaría el beneficio social.

1.1.1. ANTECEDENTES

Primeramente, se debe abordar la evolución histórica del urbanismo, partiendo desde la época prehispánica, la Colonia y el México Independiente, para así comprender el desarrollo que ha tenido el Derecho Urbanístico.

Durante la época prehispánica se caracteriza por la existencia de culturas de Mesoamérica, Sánchez García sostiene que “durante el periodo prehispánico se asentaron culturas como la de los olmecas, zapotecas, huastecos, mayas, toltecas, chichimecas y aztecas. Estas culturas dieron origen a grandes ciudades como La Venta, Monte Albán, El Tajín, Chichén-Itzá,

³ FRAGA, Gabino, Derecho Administrativo, 41° edición, Porrúa, México, 2001, p. 14.

Palenque, Teotihuacán y Tenochtitlan, por mencionar algunas que se distinguieron de las demás por sus fines religiosos o ceremoniales, deportivos, políticos, militares, administrativo, astronómicos e, incluso académicos. Destaca como característica principal de estas ciudades su construcción en relación con ciertos astros, es decir, orientadas conforme a los puntos cardinales”.⁴ La importancia de estas culturas es la aportación en la distribución y planificación en sus centros de población que dieron origen a la creación de ciudades, por ende desde la antigüedad fue necesario crear una organización para el desarrollo de las comunidades y que fuera consecuencia de su gran auge como civilización.

Ahora bien, a partir de la llegada de Cristóbal Colón a América se dio la conquista de los pueblos nativos, por lo que en la época de la Colonia en México surgieron cambios en la forma de distribución del territorio, como señala Jiménez Dorantes que “el diseño urbanístico de los centros de población españoles se aplicaron las normas de ensanche y alineación, del reino a través de capitulaciones que dieron origen a las ordenanzas reales”⁵. En conclusión, se trató de realizar una organización territorial, el cual abarco una temporalidad del siglo XVI al XVIII, por citar los ordenamientos jurídicos más importantes se encuentra las Ordenanzas de Felipe II, las cuales fueron para la creación de nuevas ciudades; las Ordenanzas de Alfaro éstas destacan por establecer en los pueblos a un alcalde indígena, asimismo estableció que los indígenas que fueron trasladados a otras encomiendas regresaran a su lugar de origen; y por último, las Leyes de las Indias tenían como intención la repartición de tierras.

Para terminar, la última etapa es la independencia de México, Jiménez Dorantes nos menciona que “las normas urbanísticas fueron imitadas de su herencia española, ya que la actividad normativa estaba centrada en regular los

⁴ SÁNCHEZ GARCÍA, Verónica, *et al.*, Introducción al Derecho Urbanístico en México, Trillas, México, 2011, p. 90.

⁵ JIMÉNEZ DORANTES, Manuel, Constitución y urbanismo, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 2006, p. 23

aspectos estructurales del país y se evidenciaba una alta inestabilidad política nacional”⁶. Como consecuencia de la independencia de México se estableció una nueva forma de gobierno, por lo que imperaban temas más trascendentales, por ende, no hubo gran aportación en la regulación urbanística en este periodo, no obstante, por mencionar algunos de los instrumentos más importantes durante esta época fue la Constitución de Cádiz, en ésta no se presenta gran aportación al urbanismo, empero, dio las bases para que tiempo después en la Constitución de 1857 se establecieran las reglas para la ocupación de terrenos baldíos y el costo de estos, por lo que se comienza el surgimiento de la propiedad privada. Asimismo, en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 aún no contempla la materia de urbanismo, fue hasta la reforma del año de 1976 cuando se establece los asentamientos humanos, fue entonces cuando surgió la regulación del Derecho Urbanístico en el país.

1.1.2 OBJETO Y CARACTERÍSTICAS

Como se expuso anteriormente, el Derecho Urbanístico es una disciplina reciente, por ello en ocasiones se tiene desconocimiento de las funciones y alcances que tiene, a fin de tener una mayor comprensión Sánchez García afirma que el objeto del Derecho Urbanístico es “regular los actos y las conductas de los sujetos que afectan la estructura física, socioeconómica y cultural de la ciudad, al incurrir en el proceso de urbanización de la sociedad moderna”.⁷ Así pues, el Estado tiene que regular el destino que se le dé a los bienes inmuebles, siendo esto una limitación al derecho de propiedad para las personas físicas o morales que son poseedoras de un bien inmueble, puesto que el Estado tiene la obligación de salvaguardar el bien colectivo antes que al particular, por consiguiente el giro que se le dé a un bien inmueble determinará el impacto que pueda tener en un territorio, los más afectados es la imagen

⁶ *Ibíd*em, p. 24.

⁷ SÁNCHEZ GARCÍA, Verónica, *op. cit.*, p. 128.

urbana, por lo que se refiere a lo socioeconómica este puede provocar que exista una sobrepoblación, con ello no se pueda brindar los servicios públicos que se demande, habiendo también un deterioro ambiental, culturalmente es vulnerada, por esta razón no se pueden ofrecer educación de calidad a ese sector de población.

Igualmente, se debe enfatizar las características del Derecho Urbanístico, que en opinión de José Francisco Ruiz Massieu se enumeran las siguientes:⁸

- a. Es un derecho dinámico, por consiguiente tiene cambios normativos por las transformaciones que sufre la ciudad y tiene el propósito de conducir e impulsar esas transformaciones. Por ende, es un derecho revolucionario porque transforma la estructura de las ciudades;
- b. Tiene un carácter económico, de hecho su uso, disfrute y disposición de la riqueza inciden en el desarrollo de las ciudades y en la calidad de vida;
- c. Es complejo normativo mixto, puesto que sus disposiciones son tanto del derecho público, como privado y social, por lo tanto tutela intereses públicos, privados y grupos sociales;
- d. Se encuentra como una actividad reglamentaria y administrativa del ejecutivo, debido a que la realidad urbana se encuentra en constante cambio, es necesario que el poder ejecutivo tenga una injerencia normativa y operativa permanente para sujetar e impulsar el cambio urbano;
- e. Tiene relación con el derecho de propiedad, porque su principal problema es la reglamentación del uso, disfrute y disposición de los bienes susceptibles de apropiación;
- f. Es un derecho flexible, dado que la autoridad tiene la facultad para resolver discrecionalmente las cuestiones urbanas conforma a la coyuntura y a los dictados de la técnica;

⁸ Vid. RUIZ MASSIEU, José Francisco, Derecho Urbanístico, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 1981, p. 18.

- g. Es un derecho de previsión, como en el Derecho Urbanístico la previsión es el eje central porque las decisiones de la autoridad administrativa se deben apegar al instrumento básico de previsión que lo constituye los planes de desarrollo urbano, de ahí que sin este no es posible que exista el Derecho Urbanístico;
- h. Los valores que busca son múltiples y de distinta naturaleza, son políticos, es el establecimiento de una gestión urbana democrática; sociales, es la previsión de un mínimo bienestar; económicos, el tener sistema económico de la ciudad eficaz; administrativos, la eficacia administrativa urbana; y culturales, la preservación e incremento del patrimonio cultural;
- i. Es un derecho técnico, por lo tanto es su principal instrumento es la técnica jurídica visto que aplica normatividad urbanística, por el contrario no basta sólo la ciencia del perito en derecho. El Derecho Urbanístico busca un comportamiento socialmente útil, pero técnicamente posible;
- j. Es un derecho de intervención, su objeto principal es la regulación de la injerencia estatal en la vida urbana y la ordenación de la actividad de los agentes económicos de la ciudad;
- k. Es un derecho de justicia social, es una redistribución equitativa entre las clases sociales, en la cual el Estado con la aplicación del Derecho Urbanístico;
- l. Es un derecho nuevo, si bien es cierto, el Estado ha intervenido en la organización territorial desde siempre, también lo es su reciente creación de leyes que regulen el ordenamiento urbanístico, sin embargo en la actualidad la legislación urbana se encuentra dispersa en varias disciplinas del derecho, hasta la fecha no existe un código que concentre todo el ordenamiento en un sólo cuerpo legal; y
- m. Es un derecho de jurisdicción mixta, puesto que intervienen para la regulación del uso de suelo los tres poderes públicos como el es la federación, los estados y los municipios.

Se concluye, que para la conformación del Derecho Urbanístico requirió

de diversas disciplinas, que fue necesaria su creación porque durante mucho tiempo existió anarquía en la forma en que se daba el ordenamiento territorial, sin embargo, esta nueva rama de derecho se encuentra en constante cambio para adecuarse a las necesidades de una sociedad, por añadidura tiene intereses económicos, sociales y culturales, debido a que compete su regulación a la autoridad, afectando a los particulares, en consecuencia se encuentra limitado el derecho de propiedad, considerando que influye de manera directa en la calidad de vida de la sociedad.

1.2 URBANISMO

Es importante analizar la palabra urbanismo, puesto que da las bases para del Derecho Urbanístico, etimológicamente urbanismo proviene de (urbe), que significa ciudad, y que en palabras de Sánchez Gómez describe que el urbanismo “es la ciencia o técnica relativa a la creación, desenvolvimiento, reforma y progreso de las ciudades, conforme a sus pobladores, necesidades; actividades económica, culturales, sociales y políticas, que también es el reflejo de su (modus vivendi), importantes en el espacio y tiempo determinados”⁹.

Lo cual implica que al momento de que las ciudades comienzan a crecer viene consigo el progreso, por lo tanto, va existir una mayor demanda de servicios públicos, por lo cual se debe tener una infraestructura capaz de proveer esas necesidades.

1.3 ASENTAMIENTO HUMANO

El concepto de asentamiento humano fue la más aceptada y utilizada en la legislación mexicana, al respecto Sánchez Gómez dice que el asentamiento es “la instalación de un hombre, familia, grupo social sobre un espacio terrestre o suelo determinado, para utilizarlo como un lugar de residencia, vivienda, fundar un hogar, desempeñar una actividad económica, que puede ser para la

⁹ SÁNCHEZ GÓMEZ, Narciso, op. cit. p., 75.

agricultura, ganadería, silvicultura, industria, comercio, prestación de servicios, o para explotar o aprovechar, poseer o detentar en calidad de dueño esa superficie...”¹⁰. Por lo tanto, a lo que se refiere como asentamiento es el permanecer a un determinado espacio para el desarrollo de sus actividades, es por ello, que en la actualidad el concepto de asentamiento humano ha comenzado en desuso, así pues queda restringido a un fenómeno social y no a la regulación y ordenación territorial.

Se encuentra por primera vez la denominación de asentamiento humano, en el artículo 27º, párrafo tercero, en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual a su letra dice:

“Artículo 27º.- La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

...

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios;...”

Por lo anterior, se establece el término de asentamiento humano, lo cual implica regular la distribución del uso de suelo en el país, limitando el destino de la propiedad privada, para el beneficio colectivo de la sociedad, lo cual su

¹⁰ *Íbidem*, p. 83.

regulación será a través de ordenamientos que dicté el Estado para mantener un equilibrio en la distribución de la población.

Por otro lado, en el artículo 2º, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano, establece el concepto de asentamiento humano, precepto que se transcribe como dice:

“Artículo 2º.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

...

II. Asentamiento humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran”

De los preceptos antes expuestos se observa que la acepción de asentamiento humano es la única que se utiliza, por lo que queda muy rezagada, considerando que únicamente lo define, por lo tanto no engloba sus alcances en la regulación y ordenamiento en un centro de población.

1.4 DESARROLLO URBANO

Existen conceptos como desarrollo urbano y asentamientos humanos que se toman como sinónimos y por el contrario cada uno de ellos tiene un significado diferente, en palabras de Sánchez Gómez el “desarrollo urbano es considerado, en sentido amplio, como una política de ordenación y regulación que supone la disminución del ritmo de crecimiento de algunos centros de población, en los que la concentración provoca algunos problemas agudos de congestión e ineficiencia económica y social, y en sentido estricto, se trata de un proceso sostenido de transformaciones positivas y normativas en cuanto a

la calidad de la vida, en los centros de población”.¹¹

Por lo que se infiere que el desarrollo urbano busca revertir o reducir el crecimiento desmedido del uso de suelo a zonas habitacionales o comerciales, puesto que está sucediendo un desequilibrio social y económico en la población, siendo de suma importancia la calidad de vida, por lo que el regular los centros de población ya no es suficiente, en este contexto el objetivo del Derecho Urbanístico es el bienestar común de la sociedad.

Asimismo, Jiménez Dorantes define que el desarrollo urbano es “cuando el Estado (lato sensu) debe dictar las normas necesarias para regular esta trascendental actividad en la sociedad contemporánea, principalmente, los límites al derecho de propiedad, así como la ordenación y transformación del suelo”.¹² Por lo anterior, el Estado da las normas para la regulación, asimismo ya menciona que intervendrá en el derecho de propiedad, es decir, no obstante una persona sea física o Moral sea propietario de un bien inmueble el Estado tendrá la facultad de establecer el uso que se le dará.

Se advierte que el Estado es quien dictará las normas para la regulación por tanto requiere de instrumentos, al respecto Jiménez Dorantes afirma que “el control de desarrollo urbano, son los instrumentos jurídicos de que disponen las autoridades en la materia o para asegurar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la planificación, programación y ejecución de una correcta cimentación o conformación urbanística en un lugar o espacio determinado, en armonía con el crecimiento demográfico y las exigencias políticas, económicas y sociales de los seres humanos involucrados”¹³. Por ello, el desarrollo urbano tiene que utilizar la legislación vigente que regule el uso de suelo, a través de programas y con ello tener mayor sustentabilidad en la infraestructura.

¹¹ *Íbidem*, p. 84

¹² JIMÉNEZ DORANTES, Manuel, op. cit., p. 32.

¹³ *Íbidem*, p.36.

Como resultado, se busca alcanzar un desarrollo urbano sustentable que en palabras de Marta Lara lo define como “un supraconcepto integrador y se configura, científicamente como la compleja interacción trilateral entre el entorno económico, el social y el ecológico”¹⁴, por lo tanto, se entiende que el desarrollo urbano será sustentable hasta que logre equilibrar estos tres aspectos, en el entorno económico se requiere para contar con inversión para realizar los proyectos de infraestructura de un territorio, respecto al entorno social se debe salvaguardar los intereses colectivos para una mejora en el estilo de vida, buscando mecanismos que no impacte de manera negativa al entorno ecológico.

1.4.1 LEY DE DESARROLLO URBANO

En el Distrito Federal se cuenta con una legislación vigente, que abrogó a su antecesora la ley de 1976, la Ley de Desarrollo Urbano fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 29 de enero del 1996, la cual fue reformada por decreto el 23 de febrero de 1999.

Por tanto, la Ley de Desarrollo Urbano se encarga de regular las siguientes disposiciones, “fija normas básicas para la planeación, programación del ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, mejoramiento, conservación y crecimiento urbano en el Distrito Federal; determina los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación; así como contiene normas y principios elementales sobre el ejercicio de sus atribuciones de su Administración Pública, la participación de los diversos grupos sociales y particulares en materia de desarrollo urbano.”¹⁵ Puesto que la Ley General de Asentamientos Humanos es muy general, por lo que requirió una legislación complementaria del Derecho Urbanístico, puesto que existían y aún se presenta normas de carácter urbanístico que están dispersas en otros ordenamientos, lo

¹⁴ LORA TAMAYO, Marta, Hacia el desarrollo urbano sustentable, Dykinson, España, 2006, p. 17.

¹⁵ Vid. SÁNCHEZ GÓMEZ, Narciso, op. cit., p. 115.

que crea el desconocimiento por parte del particular la existencia de dichos ordenamientos, por lo que con la aparición de esta ley se engloba y unifica criterios urbanísticos.

1.4.2 PROGRAMAS

En el Distrito Federal cuenta con tres programas que se encargan de la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, el primero de ellos es el Programa General de Desarrollo Urbano que es el “instrumento de planeación estratégica que define y organiza los diferentes sistemas que estructuran el territorio de la ciudad, para que de manera articulada y flexible promueva un modelo dinámico en torno a los servicios e infraestructura pública protegiendo el suelo de conservación y la identidad de los barrios”¹⁶. A través de este programa se busca tener una visión de la distribución de la ciudad, por medio de estrategias para lograr una ciudad habitable y sustentable con lo que la población pueda elevar su calidad de vida.

Asimismo, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los parciales son los “instrumentos de planeación y normatividad específica que determina la función y el tipo de ocupación del suelo urbano, que aterrizan las políticas urbanas de la ciudad”¹⁷. Es decir, en el Distrito Federal cuenta con 16 delegaciones, las cuales requieren una regulación distinta derivado de la forma de distribución de su territorio, por consiguiente, cada delegación en el Distrito Federal cuenta con su propio programa delegacional que coadyuve a regular las necesidades de distribución en la planeación del uso de suelo. En casos excepcionales existen los programas parciales, debido a que ciertas colonias aún y cuando son de una misma delegación sus requerimientos para la regulación del uso de suelo son distintas.

¹⁶ Secretaría de Desarrollo Urbano, [PDF]seduvi - Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 22 de agosto del 2014. 12:30 PM. [En línea]. Disponible en servidor: <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/agendaSEDUVI210113.pdf>, p. 27.

¹⁷ *Íbidem*, p. 28.

1.5 CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN

El certificado único de zonificación es un “documento público en el que se hacen constar las disposiciones normativas que para un predio o inmueble determinado, establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano respecto del uso del suelo”,¹⁸ por lo que se entiende que, es un documento público que emite la Secretaría de Desarrollo Urbano en el cual se hace constar los usos de suelo permitidos en un inmueble determinado, así como la superficie de construcción autorizada, dicho documento es necesario al momento que un particular pretende dar un destino diferente al uso de suelo habitacional, a fin de verificar si se encuentra autorizada el giro que el particular desea destinar en el predio.

Si bien es cierto, que la vigencia del certificado único de zonificación es de un año, también lo es, que el poseedor del inmueble no debe tramitarlo nuevamente de manera que con ese documento se garantiza el uso permitido y sus efectos jurídicos siguen surtiendo, salvo que se modifique el uso de suelo o bien la superficie del inmueble, es en este caso el interesado tendrá que solicitar nuevamente el uso de suelo. En el entendido que el certificado único de zonificación no es un permiso, una licencia o autorización, por lo tanto establece únicamente cuales son los usos del suelo permitido en un determinado predio. Sin embargo, es facultad del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar inspecciones en los establecimientos mercantiles a fin de verificar que el destino que se le da al predio sea el permitido en el certificado único de zonificación, en caso contrario ésta impondrá las sanciones correspondientes.

¹⁸ Catalogo Único de Trámites y Servicios. Certificado Único de Zonificación. 17 de noviembre del 2014. 3:30 PM. [En línea]. Disponible en servidor: http://www.tramitesyservicios.df.gob.mx/wb/TyS/certificado_unico_de_zonificacion

CAPÍTULO 2

AUTORIDADES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO

2.1 LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

Es importante destacar que en un inicio era una Asamblea de Representantes y no tenía las facultades que tiene en la actualidad, además se creó por Decreto que se publicó en el Diario Oficial de la Federación en el año de 1987, el cual era únicamente un órgano de representación ciudadana, que desempeñaba diversas actividades como lo afirma Rafael I. Martínez “la asamblea legislativa regulará lo concerniente a los consejos vecinales que ella misma cree al respecto. Cabe aclarar que esos consejos intervendrán en los programas regionales de la administración pública del Distrito Federal, en cuanto a su consulta, aprobación, gestión, supervisión y evaluación”¹⁹. Lo cual muestra que desde un inicio tuvieron facultades para intervenir en los programas regionales, posteriormente por Decreto se eleva como un órgano de gobierno integrado por diputados, pudiendo ésta legislar leyes para el Distrito Federal, por ello, cambio su denominación a Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

Por consiguiente, es la Asamblea quien debe legislar en materia de desarrollo urbano, en el artículo 7° de la Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, se encuentra su definición que a la letra dice:

“Artículo 7°.- La Asamblea Legislativa es el órgano local de gobierno del Distrito Federal al que le corresponde la función legislativa del Distrito Federal, en las materias que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos le otorga, así como ejercer las demás atribuciones que le confiere la presente ley...”.

¹⁹ MARTÍNEZ MORALES, Rafael, Derecho Administrativo 1er- 2do curso, Oxford University Press, 5° edición, México, 2004, p. 204.

En el numeral anterior, se menciona que la Asamblea Legislativa es un órgano local, derivado de que la forma de gobierno en el Distrito Federal está a cargo de poderes federales, y de los órganos legislativo, ejecutivo y judicial de carácter Local, siendo la Asamblea quien funge como órgano legislativo local, teniendo las facultades que le confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y demás atribuciones de ley. Se encuentra integrado por 66 diputados, los cuales se componen por 40 de mayoría relativa y 26 de representación proporcional.

Así pues, es la Asamblea legislativa quien tiene facultades para legislar en materia de desarrollo urbano en el Distrito Federal, en el artículo 5° de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, enumera las siguientes atribuciones:

“Artículo 5°. Corresponde a la Asamblea:

- I. Legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo;
- II. Aprobar los Programas, sus modificaciones y remitirlos al Jefe de Gobierno para su promulgación y publicación e inscripción en el Registro de Planes y Programas;
- III. Analizar, dictaminar y aprobar los instrumentos de planeación denominadas áreas de Gestión Estratégica, y
- IV. Participar en las comisiones de planeación de la conurbación y el desarrollo metropolitano y megalopolitano, en los términos que establezcan esta y las demás leyes aplicables.”

En virtud de lo anterior, es facultad de la Asamblea legislar leyes en materia de desarrollo urbano, así como reglamentos, aprobar programas, modificarlos en su caso, con la finalidad de crear una adecuada planeación del uso de suelo, así la población del Distrito Federal cuenta con servicios públicos eficientes, buscando mejorar la calidad de vida, por el contrario la realidad de vida en el Distrito Federal requiere de estrategias para el reordenamiento urbano y proteger las áreas que se encuentran en conservación, siendo una de las autoridades que aprobara los programas aplicables en el Distrito Federal así

como en cada una de las 16 delegaciones, por lo que su participación en el desarrollo urbano es fundamental.

2.2 JEFE DE GOBIERNO

El Distrito Federal cuenta con un órgano ejecutivo local, a cargo del Jefe de Gobierno, por lo que su participación en la planeación de la ciudad es trascendental para el crecimiento y desarrollo sustentable de la población, por ende al Jefe de gobierno se le otorgan atribuciones para que pueda intervenir sobre el uso de suelo y su ordenación.

Lo cual implica que al Jefe de Gobierno le compete formular los programas y sus modificaciones, por lo que el artículo 6°, es sus fracciones IV, VII y VII, VII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, menciona sus atribuciones que a la letra dice:

“Artículo 6°. Son atribuciones del Jefe de Gobierno...

...

IV. Participar en la elaboración de los Programas previstos en esta ley;...

VII. Promover y facilitar la participación ciudadana en la elaboración, ejecución, seguimiento, evaluación y modificación de los Programas;

VIII Formular los Programas así como sus modificaciones, y presentarlos a la Asamblea para su aprobación;...”

Por lo que el Jefe de Gobierno participará en la elaboración del programa general de desarrollo urbano, en los programas delegacionales y parciales, por ende, dichos programas requieren constantes modificaciones debido a que la ciudad se encuentra en constante transformación, y como Jefe de Gobierno tiene que velar por el bienestar y funcionamiento de la ciudad, es por ello que cuando un programa no se ajuste a las necesidades, tendrá que formular las modificaciones y presentarlas a la Asamblea para su aprobación; asimismo, con la ley de desarrollo urbano se busca mayor participación ciudadana para la elaboración de los programas y sus modificaciones.

2.3 LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

La autoridad que más participa en el ordenamiento territorial y desarrollo urbano es la Secretaría de Desarrollo Urbano, es la dependencia encargada de diseñar, coordinar y aplicar la política urbana, que se encarga de "la planeación urbana de la ciudad incluye la orientación de su crecimiento, recuperación de espacios públicos, reactivación de zonas en desuso, protección y conservación del paisaje urbano y la promoción de la construcción de vivienda social autosustentable"²⁰. Por lo tanto, su fin es que la población cuente con las herramientas para que pueda desarrollar sus actividades, buscando recuperar zonas irregulares, por lo que refiere a reactivación de zonas en desuso es muy común en la Ciudad de México, ahora bien, la forma demográfica se encuentra concentrada en ciertos puntos, ocasionando que la movilidad de trabajos a las viviendas sea muy complejo, igualmente, uno de los propósitos más importantes de la planeación urbana es la conservación de áreas con bosque, así como inmuebles que son catalogadas como patrimonio histórico que deben ser resguardadas y protegidas, siendo primordial buscar garantizar la vivienda digna de los pobladores del Distrito Federal.

Las facultades de la Secretaría de Desarrollo Urbano se describen en el artículo 7°, fracciones II, III y V, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que a la letra dice:

“Artículo 7°. Son atribuciones de la Secretaría, además de las que le confiere la Ley Orgánica, las siguientes:

...

II. Realizar con el apoyo de las Delegaciones, los estudios para la elaboración de los proyectos de Programas y de sus modificaciones, para consideración del Jefe de Gobierno, cuidando su congruencia con los sistemas nacional y local de desarrollo; ...

²⁰Vid. Secretaría de Desarrollo Urbano, Quienes somos, 28 de agosto del 2014. 1:00 P.M. [En línea]. Disponible en servidor: <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/quienes-somos>

III. Promover con el apoyo de las Delegaciones la participación ciudadana, mediante consulta pública, en la elaboración y modificación de los Programas, así como recibir, evaluar y atender las propuestas que en esta materia les sean presentadas por interesados de los sectores privado y social;

...

V. Revisar los proyectos de Programas Delegacionales y de los Programas Parciales, así como los de sus modificaciones, para que guarden congruencia con el Programa General de Desarrollo Urbano;"...

Estas son parte de las atribuciones que se le confieren a la Secretaría de Desarrollo Urbano para el cumplimiento de sus objetivos, entre los más relevantes es que con los jefes delegacionales se coadyuvará para realizar los proyectos de creación o modificación correspondientes a los organismos políticos, para la aprobación del Jefe de Gobierno; entre los fines de la Ley de Desarrollo Urbano se busca tener mayor participación ciudadana para que emitan su opinión acerca de las modificaciones a los programas, puesto que estos serán los principales beneficiados o perjudicados con dicha modificación; por último, ésta es la encargada de vigilar que dichas modificaciones sean acordes con el programa general de desarrollo urbano.

2.3.1 ESTRUCTURA ORGÁNICA

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda está conformada por diversas coordinaciones que tienen una jerarquía vertical, mismas que a continuación se analizan:²¹

1. Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana, la cual entre sus funciones más importantes es la elaboración de los proyectos de los programas del desarrollo urbano, así como de sus modificaciones, además de

²¹ Vid. Secretaría de Desarrollo Urbano, [Quienes somos / organigrama](http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/quienes-somos/organigrama), 11 de octubre del 2014. 4:00 P.M. [En línea]. Disponible en servidor: <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/quienes-somos/organigrama>

participar con las autoridades competentes en la elaboración de los instrumentos de planeación.

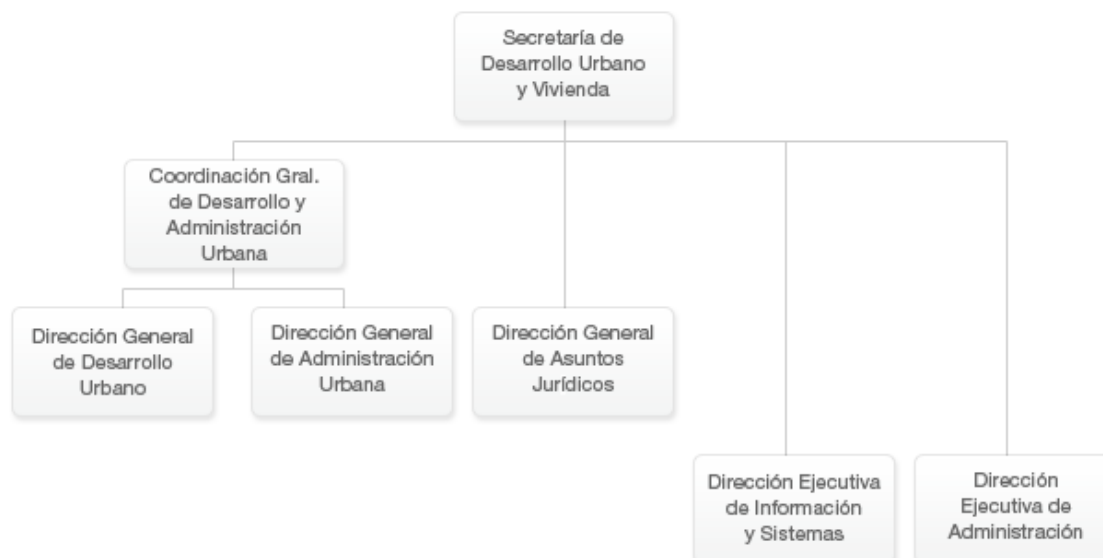
2. Dirección general de Desarrollo Urbano, entre sus funciones es formular los proyectos de programas en materia de desarrollo urbano; someter al titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para su aprobación, los dictámenes de modificación de los programas para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio, servicios de bajo impacto urbano o a la micro y pequeña industria.

3. Dirección General de Administración Urbana, le corresponde aplicar los programas y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano; se encargará de integrar y operar el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como inscribir en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para que estos surtan efectos jurídicos.

4. Dirección General de Asuntos Jurídicos, dentro de sus atribuciones se encuentra ser el enlace y coordinarse con las demás Unidades Administrativas de la Secretaría, para brindar el apoyo que solicite el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal en las materias que sean de su competencia; y solicitar al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal la realización de verificaciones administrativas en las materias que sean competencia de la Secretaría, para vigilar el cumplimiento de la normativa aplicable.

5. Dirección Ejecutiva de Información y Sistemas, es la encargada de asegurar la calidad y validez de la información que difunda la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, siendo esta una de sus funciones principales.

Para mejor entendimiento de lo anterior, la estructura de dicha Secretaría se ilustra en el siguiente organigrama:



22

De lo anterior, se concluye que de forma conjunta las direcciones que integran la Secretaría de Desarrollo Urbano se encargan de la planeación del uso de suelo en el Distrito Federal, las cuales colaboran con otras autoridades para la creación de proyectos de programas o modificaciones de desarrollo urbano, pueden someter a aprobación los proyectos.

2.4 JEFES DELEGACIONALES

En la Ciudad de México por cada una de las 16 delegaciones se cuenta con un jefe delegacional, cada demarcación territorial requiere de mecanismos distintos para la regulación del uso de suelo, debido a que su situación geográfica es distinta, al número de habitantes y su infraestructura, requiere de necesidades distintas para su correcto funcionamiento.

Por lo tanto, el artículo 8° de la Ley de Desarrollo Urbano, expresa las atribuciones de los Jefes Delegacionales en materia de desarrollo urbano, siendo la más importante que en coordinación con la Secretaría de Desarrollo

²² *Ídem.*

Urbano y de Vivienda se realizan proyectos a los programas, los cuales serán únicamente por la demarcación territorial de su competencia.

En conclusión, es por eso que es necesario mayor participación de los jefes delegacionales para la ordenación del uso de suelo, no obstante, su competencia se ve limitada por las atribuciones que le otorga la ley de desarrollo urbano respecto a los programas delegacionales y parciales, siendo estos los más vulnerados por las modificaciones que ocurren en su jurisdicción, como se detalla únicamente participaran en la elaboración y modificación de los proyectos de los programas, su participación no influye de manera determinante a la organización y distribución del uso de suelo.

2.5 PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Otra de las autoridades que competente en materia de desarrollo urbano es la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, la cual es un organismo público descentralizado de la administración pública con personalidad jurídica, patrimonio propio, con autonomía operativa y financiera, sin embargo, sus funciones no se encuentran tan enfocadas a materia de uso de suelo, sino a la regulación en cuestiones de medio ambiente, su misión es "defender el derecho de los habitantes del Distrito Federal a disfrutar de un ambiente sano y un territorio ordenado para su adecuado desarrollo, salud y bienestar"²³, por tanto, es quien da solución a los problemas ambientales y ordenación territorial. Haciendo referencia a la Ley de Desarrollo Urbano menciona sus atribuciones de forma general, por lo tanto no tiene competencia en la creación de programas o modificaciones a los programas de desarrollo urbano, sin embargo sí es considerada como autoridad en estos casos.

²³ Procuraduría ambiental y del ordenamiento territorial del D.F., Misión y visión, 11 de octubre del 2014. 8:31 P.M. [En línea]. Disponible en servidor: <http://www.paot.org.mx/index.php/conocenos/mision-y-vision>

2.6 EI INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL

Es un organismo descentralizado del gobierno del Distrito Federal, que tiene personalidad jurídica y patrimonio propio, por lo que el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal tiene como objetivo general mejorar la calidad de los servicios públicos en todos los sectores de la Administración Pública en la Ciudad de México, practicando visitas de verificación administrativa en materia de uso de suelo, así como supervisar y auditar la actividad verificadora de las Jefaturas Delegacionales por así disponerlo el artículo 7° de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; bajo los principios de certeza, legalidad, honradez, imparcialidad, simplificación, austeridad, eficiencia y eficacia, honestidad, racionalidad, transparencia, control y rendición de cuentas. Se resume que es la encargada de verificar el cumplimiento de las leyes siendo uno de ellos su facultad de inspeccionar el desarrollo urbano y el uso de suelo.

2.6.1 ATRIBUCIONES

Las atribuciones del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal se encuentran reguladas en el artículo 7°, en su apartado A, fracción I, inciso d, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, que a la letra dice:

“Artículo 7°.- En materia de verificación administrativa el Instituto y las Delegaciones tienen la siguiente competencia:

...

d) Desarrollo Urbano y Uso del Suelo;

...”

Es por lo que se compete al Instituto de Verificación a Administrativa del Distrito Federal, la facultad de verificar el uso de suelo que se le da a los inmuebles dentro de ésta demarcación, y puede interponer sanciones en caso

de que no se cumplan con el ordenamiento correspondiente, por lo que es la única autoridad administrativa que puede verificar el cumplimiento en el desarrollo urbano.

CAPÍTULO 3

ADICIÓN AL ARTÍCULO 41 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO EN EL DISTRITO FEDERAL

3.1 ANÁLISIS DEL PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE USO DE SUELO EN EL DISTRITO FEDERAL

A partir de la entrada en vigor de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se dio la pauta para que una persona física o moral pueda solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda la modificación a la zonificación y/o a las disposiciones y/o a la normatividad que establece al Programa de Desarrollo Urbano, siendo esto facultad únicamente de los diputados de la Asamblea; órganos de representación ciudadana; de una dependencia, órgano o entidad de la Administración Pública o de una dependencia o entidad de la Administración Pública Federal.

Derivado de lo anterior, se busca impulsar una mayor participación así como permitir a las personas físicas o morales que sean propietarios o poseedoras de un inmueble puedan solicitar la modificación al uso de suelo de su inmueble cuando este se encuentre prohibido por un programa delegacional o bien parcial, por lo que se encuentren afectados por esta disposiciones ocasionando que no puedan dar el destino o giro que ellos pretenden en el inmueble, en el entendido que el cambio de uso de suelo sea viable al entorno del mismo y no afecte a los vecinos.

El procedimiento para la modificación de los programas de desarrollo urbano se encuentra plasmado en el artículo 41°, fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano que indica lo siguiente:

"Artículo 41°.- La formulación de modificaciones a los programas iniciada a solicitud de una persona distinta de

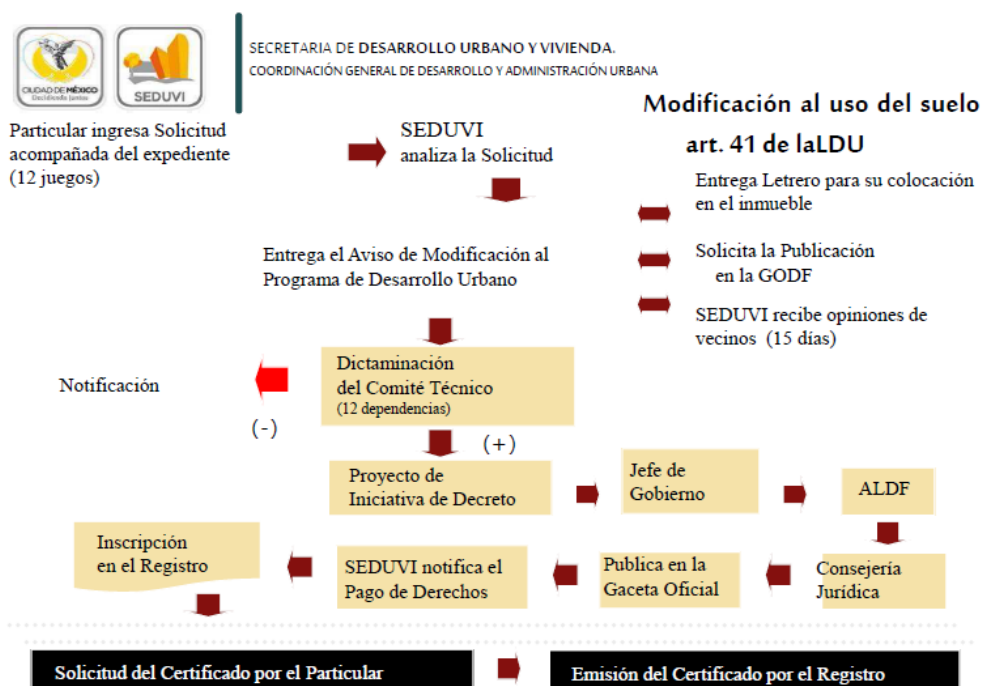
los diputados de la Asamblea; de un órgano de representación ciudadana; de una dependencia, órgano o entidad de la Administración Pública o de una dependencia o entidad de la Administración Pública Federal, se sujetará al siguiente procedimiento:

I. El interesado deberá presentar su solicitud ante la Secretaría;

II. Cuando la solicitud se refiera al cambio de zonificación de un predio específico, el interesado deberá instalar en el inmueble que sea materia de su solicitud, un letrero visible y legible desde la vía pública en el que se indique la zonificación vigente y la solicitada; así como el número y la fecha de ingreso de su solicitud y la mención de que los vecinos tienen un plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir de esa fecha para manifestar opiniones a la Secretaría;..."

En el numeral anterior se establece que ya no es potestad de la autoridad competente el solicitar las modificaciones a los programas, esto permite que los particulares puedan intervenir y solicitar su modificación, siempre que se encuentren en el supuesto que el uso de suelo del inmueble que se encuentre afectado por un programa, debiendo presentar un formato que ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda, otro requisito que debe cumplir en la exposición de un letrero visible y legible en la vía pública indicando el uso de suelo que tiene el inmueble y el uso de suelo que se pretende cambiar, asimismo debe contener número y fecha de ingreso, dicho letrero deberá estar por un periodo de 15 días hábiles en el inmueble para que los vecinos puedan acudir ante la Secretaría de Desarrollo Urbano a emitir sus opiniones.

Así pues, el siguiente esquema representa las etapas del procedimiento para solicitar la modificación a los programas de desarrollo urbano en el Distrito Federal, cuando dicha modificación sea a petición de persona física o moral poseedora de un inmueble.



24

Por lo antes expuesto, se describe el procedimiento para la solicitud a la modificación a los programas, siendo en primera instancia presentar una solicitud a la Ventanilla de la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda, debiendo proporcionar los siguientes documentos en original o copia certificada y 12 copias de los siguientes documentos:²⁵

1. Formato TSEDUVI-CGDAU_MLP41 debidamente requisitado.
2. Recibo de pago por concepto de ingreso de la Solicitud de Modificación a los Programas de Desarrollo Urbano.
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente, donde se especifique el uso del suelo y la superficie solicitada.

²⁴ Desarrollo Urbano en el DF. Asamblea Legislativa-GDF. [PDF]desarrollo urbano y vivienda. 15 de agosto del 2015. 3:15 PM. [En línea]. Disponible en servidor: <http://www.aldf.gob.mx/archivo-44e9b19ff5054122f60f3160caff8db1.pdf>, p.23

²⁵ Vid. Secretaría de Desarrollo Urbano. Dependencias/uso de suelo, 8 de abril del 2015. 4:30 PM. [En línea]. Disponible en servidor: <http://www.tramites.cdmx.gob.mx/index.php/temas/muestraTS/22>

4. Constancia de Alineamiento y Número Oficial vigente.
5. Identificación oficial vigente del propietario y promovente (Credencial de Elector, Pasaporte o Cartilla de Servicio Militar Nacional).
6. Acta Constitutiva, en caso de ser persona moral y documento con el que acredite la personalidad, del representante legal.
7. Escritura pública del inmueble debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, o bien, acreditar que se encuentra en trámite de inscripción presentando además, la Constancia de ingreso al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, o Carta Notarial que refiera que se encuentra en trámite dicha inscripción, cuando la propiedad derive de una Resolución de autoridad Judicial se aceptará la copia certificada de la Sentencia Judicial. Para casos de inmuebles propiedad del Gobierno Local o Federal, documento certificado por la autoridad emisora, donde conste la asignación, el uso o destino y/o la entrega recepción correspondiente; o en su caso, documento oficial donde se haga constar la Donación o Expropiación o la forma en que el inmueble pasa a formar parte del Patrimonio del Gobierno Local o Federal y/o Cédula Oficial del Gobierno Local o Federal (Cabin o Indaabin), donde se señalen las características y especificaciones del predio y/o inmueble.
8. En caso de que el propietario sea una persona moral, acta constitutiva, y documento con el que acredite la personalidad, del representante legal.
9. Anteproyecto a nivel esquemático, donde se presente la distribución arquitectónica del inmueble en cada uno de los niveles que lo integran, incluyendo un cuadro de superficies por nivel, señalando la escala, ejes, cotas y niveles, e indicando el área donde se pretende realizar la modificación al Programa de Desarrollo Urbano.
10. Reporte fotográfico del predio y del área de estudio, en el que se observen los usos y alturas de las construcciones colindantes y de la acera de enfrente; se deberá incluir croquis de localización de las fotografías y pie de foto (mínimo diez fotografías).

11. Memoria descriptiva de las actividades propias del uso o giros, incluyendo equipo, maquinaria, área de almacenamiento, manejo y descripción de los materiales o sustancias a almacenar, número de trabajadores, número y tipo de vehículos de carga y descarga; afluencia de usuarios, y en su caso, fuentes de contaminación, así como los requisitos mínimos de seguridad para la prevención de accidentes y atención de emergencias.

12. Cuando el inmueble donde se solicita el cambio de uso del suelo se ubique dentro de un Área de Conservación Patrimonial, deberá contar con el Visto bueno de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, respecto de lo establecido en la Norma de Ordenación en Áreas de Actuación No. 4, relativa a las Áreas de Conservación Patrimonial. Asimismo, si el inmueble catalogado sea afecto al Patrimonio Cultural Urbano, se deberá presentar el proyecto arquitectónico de rescate y conservación del edificio (2 juegos de planos de levantamiento del estado actual, indicando la escala, con ejes, cotas y niveles, señalando en su caso, las áreas sujetas a intervención o a concentrar el cambio de uso del suelo, indicando superficie total y memoria fotográfica detallada del interior del inmueble, en particular, de las áreas que concentran el uso del suelo solicitado, con croquis de localización de las tomas fotográficas).

En el caso de los inmuebles colindantes a uno catalogado, deberá presentar el proyecto arquitectónico en el que se presenten alturas, materiales, texturas y demás elementos que permitan evaluar su integración al inmueble catalogado.

13. Estudio técnico-urbano relativo a la modificación de los Programas de Desarrollo Urbano, que deberá contener:

- I. Estar avalado por un Perito en Desarrollo Urbano, o en su caso, por una persona con grado académico de licenciatura o posgrado en diseño de asentamientos humanos, planeación territorial, urbanismo, planeación o desarrollo urbano;

- II. Contener la descripción y análisis de los usos y funciones urbanas, alturas, áreas libres y densidades, que se encuentren en el entorno urbano del predio que sea materia de la modificación;
 - III. Demostrar que la integración del proyecto urbano a desarrollar en el predio, y, por lo tanto, la nueva interrelación del predio con el entorno, modifica favorablemente el potencial urbano, entendido éste como la integración de los componentes sociales, económicos, el entorno construido, la infraestructura urbana y la movilidad;
 - IV. Especificar el esquema volumétrico y la memoria descriptiva relacionada con la modificación al Programa correspondiente, indicando la superficie construida por uso y por nivel, el área libre mínima, la altura máxima y la superficie total construida del inmueble;
 - V. Demostrar la congruencia entre los usos del suelo actuales y la modificación solicitada;
 - VI. Contener dos larguillos fotográficos a color, de esquina a esquina de la cuadra, uno del paramento en el que se ubica el predio y otro del paramento frontal, en los que se aprecien los usos predominantes, así como las alturas y densidades del entorno urbano inmediato.
14. Aviso de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano para su exposición pública durante quince días hábiles; y
15. Gestionar ante la Consejería Jurídica y de Servicios Legales la publicación del Aviso de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano, por una sola vez, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, dentro de los siete primeros días.

Una vez que el interesado presente la documentación señalada, tendrá que colocar una lona con las especificaciones establecidas en el artículo 41°, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano, esto es con el objeto que los vecinos conozcan el cambio de uso de suelo el cual se pretende realizar, para que tengan la posibilidad de dar sus opiniones.

Posteriormente, una vez que se haya cumplido el plazo establecido la Secretaría remitirá las opiniones de los vecinos al Comité Técnico de las modificaciones a los programas desarrollo urbano para su dictamen, debiendo el comité técnico emitir su dictamen en los 10 días hábiles posteriores a que haya concluido el plazo de los vecinos para emitir sus opiniones. Existen dos supuestos que el comité técnico de una resolución favorable o bien no entregue en la fecha establecida su dictamen, se tomará como sentido positivo por lo que en ambos supuestos la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda formulará el proyecto de modificación.

La Secretaría de Desarrollo Urbano tendrá que crear un expediente técnico por cada solicitud de modificación el cual tendrá que contener el formato presentado por el interesado, la opinión de los vecinos y en su caso el dictamen del comité técnico, dicho expediente lo remitirá ante el Jefe de Gobierno, que a su vez lo enviará a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, o bien en caso que lo establezca puede el titular de la Secretaría presentarlo directamente a la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Asimismo, la encargada del estudio es la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana de la Asamblea dictaminará la modificación y someterá a la aprobación del Pleno de la Asamblea, la cual podrá realizar observaciones a la modificación y lo remitirá al Jefe de Gobierno nuevamente, por lo que contará con un plazo máximo de tres días hábiles de los periodos de sesiones ordinarias contados a partir de la aprobación de sus observaciones, si durante este plazo no se notifica al Jefe de Gobierno se entenderá que la modificación fue aprobado y el Jefe de Gobierno se encargará de promulgarla y publicarla en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Por último, una vez publicada la modificación en la Gaceta Oficial del

Distrito Federal, la Secretaría procederá a inscribirla en el Registro de Planes y Programas y a solicitar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

En conclusión, se desprende que el procedimiento para la modificación de un programa no tiene el seguimiento por parte de la autoridad, en principio una vez ingresada la solicitud tendrá que colocar una lona la cual se tendrá que exponer por un periodo de 15 días hábiles lo cual no es supervisado por autoridad alguna, posteriormente el comité técnico emitirá un dictamen y en caso que no lo entregue se tomará como un acto consentido la modificación y se remitirá a la Asamblea legislativa del Distrito Federal ante su Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana de la Asamblea quien se encargará de su estudio y análisis y lo pasará el pleno de la Asamblea, en caso que en el plazo establecido no señale ninguna observación lo remitirá al Jefe de Gobierno para inscripción ante el Registro de Planes y Programas y a solicitar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Por último, en materia administrativa se tiene la prerrogativa de la autoridad no conteste en el plazo establecido se tomará como afirmativa ficta dicha solicitud, no obstante, es para la modificación de un programa solicitada por un particular, debiendo la autoridad emitir sus observaciones y dictamen en tiempo establecido, por tanto, sino se hace un análisis adecuado a esa modificación se está vulnerando un principio que es preservar el bienestar colectivo antes que al particular.

3.2 INCUMPLIMIENTO EN LA MODIFICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO EN EL DISTRITO FEDERAL

Como se ha mencionado a lo largo del presente trabajo, la modificación

de los programas solicitados a petición de parte se realizó con la intención de que los particulares pudieran en caso de verse afectados por un programa de desarrollo urbano solicitar su modificación, sin embargo, el legislador al momento de realizar el procedimiento para su modificación dejó varias pautas para que dichas modificaciones fueran aprobadas sin que se adentrará a su discusión por las autoridades que intervienen en el uso de suelo, en el procedimiento son el Comité Técnico y la Asamblea que en caso de no contestar en el tiempo establecido se dé por consentido la modificación. Se deduce que el legislador diseñó este procedimiento para que los particulares encontraran un procedimiento más sencillo y con ello se reactiven ciertos sectores económicos e impulse la modernización de la ciudad.

Es evidente que los particulares que solicitan estas modificaciones son personas que en su mayoría pertenecen al ramo inmobiliario, es decir, en la mayoría es para las construcciones de departamentos, oficinas, escuelas, o bien, es para la construcción de estaciones de servicio. Dichas construcciones demandaran servicios públicos, los más importantes son agua, transporte y luz, como consecuencia los vecinos son los más afectados por estos cambios de suelos.

Además, en el procedimiento que establece la Ley de Desarrollo Urbano únicamente hace referencia que los vecinos emitirán su opinión ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, sin embargo, en muchas ocasiones los vecinos no se enteran del cambio de uso de suelo que se pretende hacer ya es cuando se encuentra en proceso de construcción se percatan que se aprobó una modificación al uso del suelo, esto es a consecuencia de que en ocasiones se coloca la lona el primer día y como no existe autoridad que vigile su exposición en el inmueble, suelen quitar la lona a unas horas de que la colocaron y la sitúan nuevamente el último día, dicha problemática surge

cotidianamente, tal y como se presenta con la siguiente nota periodística:

Pedirán vecinos de Polanco cambios en desarrollo urbano

Gerardo Suárez | El Universal
19:55 Sábado 26 de abril de 2014

Twitter 130 Me gusta 20

Colonos pidieron a la ALDF reconsiderar porque la nueva norma que regula el uso de suelo está por encima de la ley, del desarrollo y de los vecinos

Vecinos de Polanco, Lomas de Chapultepec, y Lomas Virreyes, conformaron un grupo que solicitará en la Asamblea Legislativa (ALDF) frenar la aplicación en sus colonias del artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano -que regula las solicitudes de cambio de uso de suelo-, y hacer modificaciones a dicho apartado.

"Vemos un artículo que desde su creación su objetivo era estar por encima de la ley, de los planes parciales, de las necesidades de la ciudad y de los vecinos", dijo Dennis Stevens, del comité ciudadano Lomas Virreyes.

Planteó que el comité técnico de modificaciones, el cual aprueba cambios de uso de suelo, debe estar conformado 60% por vecinos y no por uno solo frente a 10 funcionarios como ocurre ahora.

Los cambios aprobados en este órgano pasan a la ALDF para su resolución definitiva.

El artículo 41 contiene el procedimiento para que un particular tenga derecho a pedir un cambio de uso de suelo en un predio, incluso en zonas con un crecimiento controlado mediante Planes Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU), como Polanco y Lomas.

Guillermo Zapata, habitante de Lomas, recordó que el miércoles pasado, el comité aprobó cerca de ocho modificaciones y los vecinos, a pesar de votar en contra, eran minoría.

En una asamblea en el parque Lincoln con más de 60 asistentes, los vecinos mencionaron que en los próximos días pedirán reuniones con cada partido en la Asamblea Legislativa para presentar su propuesta de cambios.

El artículo 41 indica que el solicitante está obligado a colgar una manta en la fachada del inmueble durante 15 días para notificar a los vecinos de la intención de cambio de uso de suelo, pero los colonos inconformes señalaron que desarrolladores cuelgan el letrero sólo al inicio y final del periodo con tal de que no haya ninguna oposición al cambio.

Dennis Stevens planteó que más allá de colocar una manta de aviso, se requiere un portal de internet habilitado por el gobierno capitalino para conocer las solicitudes de cambio de uso de suelo existentes y vigilar que las mantas de aviso cumplan el tiempo establecido, además de que los comités ciudadanos sean notificados a tiempo.

Eduardo Farah, vecino de Polanco, señaló que para este movimiento se deberán incorporar a otras organizaciones vecinales que ya se han enfocado en oponerse a un desarrollo desordenado de la ciudad.

Para su movimiento, el grupo creó la cuenta de twitter @Articulo41, a través del cual informarán de sus acciones y de los problemas que les trae este apartado.

Rodrigo Pino, habitante de Bosques de Las Lomas, advirtió que también se requieren cambios al artículo 40 de la ley de Desarrollo urbano, pues este permite que diputados locales o funcionarios de Seduvi propongan de oficio una modificación al uso de suelo.



CAMBIO Vecinos de Polanco solicitaron a la ALDF reconsiderar el reglamento sobre desarrollo urbano sobre uso de suelo al considerar que afecta sus intereses. (Foto: Gerardo Suárez)

Ampliar foto

Notas Relacionadas:

- > Suspende Consejería a notario por no reportar impuestos 13:07
- > CDHDF hace 'limpia' de personal 04:20
- > Plazas de la ciudad exhiben deterioro 2014-04-26

26

De la nota anterior antes expuesto, se observa que existen irregularidades que acontecen cotidianamente, en efecto, las disposiciones

²⁶ SUÁREZ, Gerardo, "METROPOLI", El Universal, México, 26 de abril del 2014, 5:35 PM. [En línea]. Disponible en servidor: <http://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2014/pediran-vecinos-polanco-cambios-uso-suelo-1006289.html>

quedan rezagadas al no prever las sanciones que incurriría el particular al no cumplir con el ordenamiento, quedando los vecinos afectados ante este hecho, por lo que se plantea medidas que prevengan el cumplimiento de las disposiciones.

3.3 PROPUESTA PARA EL CUMPLIMIENTO A LA MODIFICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO EN EL DISTRITO FEDERAL

Es importante que el legislador establezca un procedimiento más riguroso para la modificación de los programas de desarrollo urbano, en virtud que la finalidad de la creación de los programas parciales fue el establecer límites al uso de suelo que se le daba a un determinado territorio, por lo tanto es inminente la falta de candados en el procedimiento teniendo como consecuencia el origen de las irregularidades que son en beneficio muchas veces de los particulares que lo solicitan, aunado que la Ciudad de México requiere una reorganización territorial impulsando zonas que se encuentran abandonadas, no así en zonas que ya se encuentran en sobrepoblación, a causa de ello se está contraviniendo el objeto de los programas parciales.

Resulta necesario implementar medidas cautelares para el cumplimiento a la modificación de los programas de desarrollo urbano, siendo uno de los problemas más comunes la colocación de la lona en el predio del cuasi se tiene la intención de realizar el cambio del uso de suelo, por lo que no permite la anuencia de los vecinos aledaños al inmueble, ellos son los interesados principales en los cambios que se den en su colonia, puesto que no se accede a la participación ciudadana, transgrediéndose los derechos de los habitantes.

Derivado de lo anterior, es importante destacar que el Comité Técnico de Modificaciones a los Programas de Desarrollo Urbano, está integrado por once funcionarios públicos y únicamente cuenta con el Coordinador de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del órgano, el cual funge como representante ciudadano, por ello es indudable que no cubre con las necesidades que se requiere, en razón que la participación ciudadana es casi nula, en efecto, al momento de emitir el voto son mayoría, no teniendo un equilibrio en su integración dentro de dicho Comité, por consiguiente sería oportuno que la integración por parte de la representación ciudadana fuera en un porcentaje mayor.

En nuestros días se ha buscado involucrar a la sociedad para buscar un bien común, como lo es a través de la consulta ciudadana, siendo un instrumento que va dirigido directamente a todos los habitantes del Distrito Federal, o a los habitantes de una o varias colonias, que puede ser convocado por el Comité Ciudadano, entre otros; con lo cual se podría tener un impacto importante para saber la opinión de los habitantes y en que afecta a su comunidad la modificación de los programas de uso de suelo que se pretende realizar.

En lo que respecta a la denuncia ciudadana al encontrarse con estas irregularidades con la colocación de dicha lona, sería conveniente que a través del portal de internet de la Secretaría Desarrollo Urbano se realizará un formulario para presentar la denuncia, de tal manera se lograría que por éste portal se recibieran las quejas vecinales a fin de dar cumplimiento cabal a esta disposición, facilitando la participación ciudadana.

Al considerarse que el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano tiene por alcance indicar el procedimiento para realizar las modificaciones a los programas de desarrollo urbano, pero no se establece las sanciones que

puede incurrir el solicitante al incumplir con las disposiciones que en ellas se encuentran, aparte en dicho artículo no se faculta a ninguna autoridad para recibir las quejas en caso de observarse algún incumplimiento, para que pueda realizar una inspección con el propósito de verificar si existe incumplimiento y que en caso de existir pueda darse un apercibimiento, o sanción administrativa dependiendo del caso en concreto.

Por su parte, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para realizar inspecciones en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, éste verifica el debido cumplimiento de las disposiciones aplicables, es por eso que la propuesta de esta investigación radica en dar facultad al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal para que cuando exista una queja a petición de parte o bien a solicitud de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda realice una inspección al inmueble y pueda constatar si la lona fue removida, y en su caso, se acredite la falta cometida quede como antecedente en el procedimiento, y pueda sancionar al interesado, siendo la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda deseche la solicitud del interesado y está quede cancelado.

3.4. ADICIÓN AL ARTÍCULO 41°, FRACCIÓN II DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO

El presente trabajo de investigación está creado con la finalidad de establecer un mecanismo que pueda dar solución a un conflicto que se presenta en la sociedad, siendo éste un tema actual y que repercute en la población, como lo es la modificación de los programas de desarrollo urbano, por lo que se propone adicionar el artículo 41°, fracción II BIS de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para lo que se hace la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En virtud que la Ciudad de México se encuentra en proceso cambio, derivado del crecimiento de población, ha ocasionado que las necesidades de servicios sean mayores, es por ello que se encuentra bajo un momento de crisis, ya que no se cuenta con la infraestructura para proporcionar las viviendas que se demandan y no se garantiza la calidad de vida de la población, de igual forma no se tiene la capacidad para dar los servicios públicos, es por eso que se requiere limitar el uso de suelo en el Distrito Federal.

El procedimiento para la modificación de los programas de desarrollo urbano se establece en el artículo 41°, fracción I y II de la Ley de Desarrollo Urbano que a la letra dice:

Artículo 41.- La formulación de modificaciones a los programas iniciada a solicitud de una persona distinta de los diputados de la Asamblea; de un órgano de representación ciudadana; de una dependencia, órgano o entidad de la Administración Pública o de una dependencia o entidad de la Administración Pública Federal, se sujetará al siguiente procedimiento:

I. El interesado deberá presentar su solicitud ante la Secretaría;

II. Cuando la solicitud se refiera al cambio de zonificación de un predio específico, el interesado deberá instalar en el inmueble que sea materia de su solicitud, un letrero visible y legible desde la vía pública en el que se indique la zonificación vigente y la solicitada; así como el número y la fecha de ingreso de su solicitud y la mención de que los vecinos tienen un plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir de esa fecha para manifestar opiniones a la Secretaría;

En conclusión, con la actual Ley de Desarrollo Urbano se trató de

impulsar el desarrollo de la ciudad, descuidando temas tan relevantes como la calidad de vida de las personas, en cierta medida, al momento de permitir que los particulares puedan solicitar el cambio de uso de suelo en zonas que están prohibidas, acrecienta el problema de suelo, además con un procedimiento que es de por sí endeble en la forma que las autoridad interviene, asimismo, no se le da transcendencia que tiene la opinión de los vecinos que se enfrentaran con el cambio de uso de suelo, y en ocasiones no tienen acceso a la información, puesto el legislador no previó que la instalación de la lona puede que se instale en el inmueble, siendo discrecionalidad del interesado en quitarla, pues no existen sanciones ni autoridad que verifique su instalación por el tiempo establecido por la ley, dejando en estado de indefensión a los vecinos y no puedan tener un recurso para revocar dicha solicitud, por lo que se propone la siguiente propuesta:

**ADICIÓN AL ARTÍCULO 41º, FRACCIÓN II BIS DE LA LEY DE
DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, para quedar como
sigue:**

"Artículo 41.- La formulación de modificaciones a los programas iniciada a solicitud de una persona distinta de los diputados de la Asamblea; de un órgano de representación ciudadana; de una dependencia, órgano o entidad de la Administración Pública o de una dependencia o entidad de la Administración Pública Federal, se sujetará al siguiente procedimiento:

...

II. Cuando la solicitud se refiera al cambio de zonificación de un predio específico, el interesado deberá instalar en el inmueble que sea materia de su solicitud, un letrero visible y legible desde la vía pública en el que se indique la zonificación vigente y la solicitada; así como el número y la fecha de ingreso de su solicitud y la mención de que los vecinos tienen un

plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir de esa fecha para manifestar opiniones a la Secretaría;

II.BIS Cuando exista una queja por parte de un vecino de que no se colocó la lona, la Secretaría solicitará una inspección al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en caso de que se haya removido la lona, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sancionará al interesado y deberá la Secretaría desechar la solicitud del interesado."

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- Se faculta al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para realizar inspecciones en el procedimiento de modificación a los programas, en sus respectivos ámbitos y atribuciones, para la efectividad y cumplimiento de la presente ley.

Como se observa, se pretende que al tener la capacidad de inspeccionar el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal se dé cumplimiento con la instalación de la lona, los particulares que soliciten la modificación se verán con mayor coerción para el cumplimiento de la instalación de la lona durante el plazo establecido por ley.

Con ello se busca garantizar que los vecinos tengan mayor seguridad jurídica y permitirá que estos se enteren de los cambios que se pretenden realizar en sus colonias y puedan manifestarse en caso de no estar de acuerdo con esos cambios, debiendo tomar mayor importancia de sus opiniones.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Actualmente no se cuenta con un código urbano que englobe todos los instrumentos jurídicos que regulan el desarrollo urbano en el Distrito Federal, existen ordenamientos que tiene una relación intrínseca con el desarrollo urbano, pero no se tiene la difusión o el conocimiento de su existencia, lo que provoca que no tenga los alcances necesarios para tener un desarrollo sustentable.

SEGUNDA.- Hoy en día, el procedimiento para la modificación de los programas de desarrollo urbano en el Distrito Federal no ha cumplido con los requerimientos que se necesita para normalizar el desarrollo urbano en la ciudad, en razón que los ordenamientos son endeble y susceptibles a que el particular pueda usar la falta de regulación en el procedimiento para que la resolución por parte de la autoridad sea favorable para ellos, es de suma importancia analizar la gravedad que tiene al dar al particular la posibilidad de solicitar la modificación a los programas, puesto que interviene en tipo de uso de suelo que se le puede dar a un inmueble, cabe señalar que, implica un cambio radical en el estilo de vida en una comunidad, por lo que el Estado debe intervenir de manera más participativa debido buscar la viabilidad del uso de suelo que se le puede dar a un determinado territorio.

TERCERA.- En la actualidad, se presentan desafíos importantes respecto de la planeación urbana en la ciudad, la demanda de servicios que necesita una población no se logra satisfacer, es evidente que se debe encontrar alternativas que coadyuven a la organización de la ciudad, siendo la población la que tiene un impacto directo en su estilo de vida, lo cual es un tema primordial en nuestros días.

CUARTA.- Urge establecer un ordenamiento más estricto para frenar las modificaciones de cambio de uso de suelo, a través del cual se impulse el

desarrollo urbano en la ciudad, sin que se transgreda a la habitantes de una población, pudiendo establecer limitaciones, siendo más transparente el procedimiento y cuales con los factores que influyeron para la modificación, evitando que el particular pueda realizar incumplimiento en el procedimiento.

QUINTA.- Es necesario, que la autoridad imponga sanciones en el momento que un particular incurra en incumplimiento con un ordenamiento, se está trasgrediendo derechos de terceros, lo que origina que se den repercusiones no sólo es su entorno, igualmente esas modificaciones llegan a tener un impacto colectivo en la ciudad.

SEXTA.- Se requiere, que al Estado faculte a una autoridad que pueda cohesionar los casos en que un particular incumpla con una disposición, asimismo pueda recibir quejas de los interesados en caso que encuentren irregularidades en el procedimiento, siendo determinante que en caso de hallar dichos incumplimientos pueda dar las sanciones correspondientes.

SÉPTIMA.- Al tener mayor control en el procedimiento de modificación de los programas de desarrollo urbano, la población tendrá mayor seguridad que el procedimiento fue apagado a las disposiciones, dicho de otro modo la autoridad dará una resolución considerando que la modificación no tenga cambios en la calidad de vida de los pobladores, y dicha modificación ayude a impulsar el desarrollo económico y sustentable, siendo que cubra las necesidades futuras que requería la Ciudad. En cuanto a la planeación de la ciudad repercute en el país, incluso es un tema internacional en el cual México forma parte de congresos.

FUENTES CONSULTADAS

DOCTRINA

FRAGA, GABINO, Derecho Administrativo, 41° edición, Porrúa, México, 2001.

JIMÉNEZ DORANTES, Manuel, Constitución y urbanismo, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 2006.

LORA TAMAYO, Marta, Hacia el desarrollo urbano sustentable, Dykinson, España, 2006.

LÓPEZ GONZÁLEZ, Silvia Patricia, (coord.), Derecho urbanístico, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 2011.

MARTINEZ MORALES, Rafael, Derecho Administrativo 1er- 2do curso, Oxford University Press, 5° edición, México, 2004.

RUIZ MASSIEU, José Francisco, Derecho Urbanístico, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, 1981.

SÁNCHEZ GARCÍA, Verónica, *et al.*, Introducción al Derecho Urbanístico en México, Trillas, México, 2011.

SÁNCHEZ GÓMEZ, Narciso, Desarrollo urbano y desarrollo ambiental, Porrúa, México, 2004.

METODOLÓGICAS

ARELLANO GARCÍA, Carlos, Métodos y técnicas de investigación Jurídica, 3° edición, Porrúa, México, 2004.

WITKER, Jorge, *et al.*, Metodología Jurídica, 2° edición, UNAM, McGraw-Hill, México, 2002.

LEGISLATIVAS

Constitución de los Estados Unidos Mexicanos

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

INTERNET

Catálogo Único de Trámites y Servicios. Certificado Único de Zonificación. 17 de noviembre del 2014. 3:30 PM. [En línea]. Disponible en servidor: http://www.tramitesyservicios.df.gob.mx/wb/TyS/certificado_unico_de_zonificacion

Desarrollo Urbano en el DF. Asamblea Legislativa-GDF. [PDF]desarrollo urbano y vivienda. 15 de agosto del 2015. 3:15 PM. [En línea]. Disponible en servidor: <http://www.aldf.gob.mx/archivo-44e9b19ff5054122f60f3160caff8db1.pdf>

Procuraduría ambiental y del ordenamiento territorial del D.F., Misión y visión, 11 de octubre del 2014. 8:31 P.M. [En línea]. Disponible en servidor: <http://www.paot.org.mx/index.php/conocenos/mision-y-vision>

Secretaría de Desarrollo Urbano, [PDF]seduvi - Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 22 de agosto del 2014. 12:30 PM. [En línea]. Disponible en servidor: <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/agendaSEDUVI210113.pdf>

Secretaría de Desarrollo Urbano, Quienes somos, 28 de agosto del 2014. 1:00 P.M. [En línea]. Disponible en servidor: <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/quienes-somos>

Secretaría de Desarrollo Urbano, Quienes somos / organigrama, 11 de octubre del 2014. 4:00 P.M. [En línea]. Disponible en servidor: <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/quienes-somos/organigrama>

SUAREZ, Gerardo, "METROPOLI", El Universal, México, 26 de abril del 2014, 5:35 PM. [En línea]. Disponible en servidor: <http://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2014/pediran-vecinos-polanco-cambios-uso-suelo-1006289.html>

Secretaría de Desarrollo Urbano. Dependencias/uso de suelo, 8 de abril del 2015. 4:30 PM. [En línea]. Disponible en servidor: <http://www.tramites.cdmx.gob.mx/index.php/temas/muestraTS/22>