

## I.2 BASES JURÍDICAS

Las bases jurídicas dan pleno sustento a la planeación del desarrollo urbano de los centros de población y a la determinación de la estructura urbana y los correspondientes usos, destinos y reservas del suelo; dentro de este proceso destaca la regulación de los usos y destinos del suelo a través de la expedición de las licencias del uso del suelo por parte de la autoridad municipal.

El sustento jurídico de este tipo de programas de desarrollo urbano permite incidir igualmente en la constitución de reservas territoriales, la regularización de la tenencia de la tierra y la incidencia en la inversión pública y privada, además de la participación concertada de los sectores social y privado en la operación, implementación, seguimiento, control y evaluación del desarrollo urbano.

Las bases jurídicas que sustentan al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población son:

**Ley General de Asentamientos Humanos** (Publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993).

Artículo 6.- Las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 8.- Corresponde a las entidades federativas en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

VI. Coordinarse con la Federación, con otras entidades federativas y con sus municipios, para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;

IX. Convenir con los respectivos municipios la administración conjunta de servicios públicos municipales, en los términos de las leyes locales;

Artículo 9.- Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos se deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento de conformidad con la legislación local;

II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;

- III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos se deriven;
- X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;

Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

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

**Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos (LOTAH)** (Publicada en el Periódico Oficial *"Tierra y Libertad"* del Gobierno del Estado de Morelos, de fecha 23 de agosto del 2000).

En esta Ley se definen las siguientes disposiciones aplicables al presente programa de desarrollo urbano:

Artículo 8.- El Gobernador del Estado tendrá las siguientes atribuciones:

- VI.- Coordinarse con la Federación, con otras entidades federativas y con sus municipios, para el desarrollo regional, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de los centros de población;
- XV.- Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la planeación, administración y operación del desarrollo urbano;
- XVI.- Establecer las instancias que aseguren la consulta permanente del contenido, disposiciones y cobros en la regulación y aplicación de los programas de desarrollo urbano;
- XVIII.- Acordar la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, previo dictamen de congruencia que le remita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, y difundir y ordenar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de los

programas municipales de desarrollo urbano y los que de éstos se deriven;

Artículo 9.- El Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, para efectos de la aplicación de esta Ley, tendrá las siguientes atribuciones:

- IV.- Vigilar y apoyar la inscripción en la Sección Quinta del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Programa Estatal de Desarrollo Urbano, los programas de ordenación de zonas conurbadas intermunicipales, los programas subregionales, los programas municipales de desarrollo urbano y los que de éstos se deriven;
- V.- Formular los Dictámenes de Congruencia de los programas municipales de desarrollo urbano y de los que de éstos se deriven, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y la presente Ley;
- VI.- Brindar asistencia técnica a los Municipios que lo soliciten para la formulación de sus programas municipales de desarrollo urbano y de los que de éstos se deriven;

Artículo 10.- Son atribuciones de los Ayuntamientos:

- II.- Formular, revisar, aprobar, administrar y ejecutar los programas municipales de desarrollo urbano y de los que de éstos se deriven, su zonificación correspondiente, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- III.- Enviar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los que de éste se deriven para que emita el dictamen de congruencia; una vez aprobados por el Ayuntamiento, el Gobernador del Estado ordenará su publicación y registro, así como su difusión.

En caso de no ser favorable el dictamen, se regresará al Ayuntamiento para las adecuaciones que corresponda;

- IV.- Regular y controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que no se lleven a cabo acciones de urbanización que no estén previstas en los programas de desarrollo urbano legalmente aprobados o que contravengan las disposiciones de la presente Ley;
- VI.- Administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;

Artículo 30.- El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad forman parte, como política sectorial, de los sistemas nacional y estatal de planeación democrática, y se llevarán a efecto a través de:

- I.- El Programa Nacional de Desarrollo Urbano;
- II.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- III.-Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas Interestatales e Intermunicipales;
- IV.- Programas Municipales de Desarrollo Urbano;

**V.- Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población;**

VI.- Los Programas de Desarrollo Urbano derivados y/o modalidades de los cuatro últimos anteriores, que son:

- 1.- Programas Regionales;
- 2.- Programas Parciales; y
- 3.- Programas Sectoriales.

Artículo 31.- Los programas de desarrollo urbano se formularán en los términos previstos en esta Ley. Las autoridades a quienes corresponda su aprobación, deberán remitirlos al Ejecutivo del Estado para su publicación; el Ejecutivo del Estado contará con un plazo de diez días para su publicación, salvo el caso de que le formule observaciones. Serán publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en dos diarios de mayor circulación en la entidad, y se mantendrán a consulta permanente del público en las oficinas responsables de su aplicación, así como en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en su Sección Quinta de Registro de Programas de Desarrollo Urbano; asimismo, se editarán para su difusión.

Los programas de desarrollo urbano tendrán vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión y evaluación.

Artículo 32.- El Ejecutivo del Estado y los Municipios podrán convenir entre ellos y con el Gobierno Federal, mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, de acuerdo al Sistema Urbano Nacional y Estatal.

Artículo 46.- Realizada la inscripción del programa municipal, o los que de éste se deriven, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los Municipios sólo podrán expedir licencias de uso del suelo, de construcción, reconstrucción, ampliación o cualesquiera otras relacionadas con áreas y

predios que resulten afectados, si las acciones están de acuerdo al programa; cualquier autorización que contravenga a lo anterior será nula de pleno derecho.

Artículo 56.- Las áreas y predios de un centro de población, cualesquiera que sea su régimen jurídico de tenencia, están sujetas a las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento, y los programas de desarrollo urbano. Las tierras agrícolas y forestales deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades; las disposiciones de los programas de desarrollo urbano no confieren a los propietarios o poseedores de predios, derecho alguno a exigir indemnización por las restricciones al aprovechamiento que se establezcan.

**Ley Estatal de Planeación** (Publicada en el Periódico Oficial “*Tierra y Libertad*” del Gobierno del Estado de Morelos, de fecha 31 de agosto de 1988).

Artículo 27.- La denominación de plan queda reservada, exclusivamente, para el Plan Estatal de desarrollo y para los Planes Municipales.

Artículo 28.- El Plan Estatal y los Planes Municipales de Desarrollo indicarán los Programas Sectoriales, Municipales, subregionales y especiales que deban ser elaborados conforme a este capítulo.

Estos programas deberán ser congruentes con el Plan Nacional, el Plan Estatal y los Planes Municipales, y su vigencia no excederá del período institucional de la gestión gubernamental en que se apruebe, aunque sus previsiones y proyecciones se refieran a un plazo mayor.

Artículo 29.- Los programas sectoriales se sujetarán a las previsiones contenidas en el Plan Estatal y tomarán en cuenta las contenidas en los planes municipales. Especificarán los objetivos, prioridades y políticas que regirán el desempeño de las actividades del sector administrativo de que se trate. Asimismo, contendrán estimaciones de recursos y determinaciones sobre instrumentos, así como los responsables de su ejecución.

**Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** (Publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 28 de enero de 1988).

Artículo 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 27 Constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

- I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;
- II.- En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de

esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;

III.-En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;

V.-Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.-Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable, y

**Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Morelos** (Publicada en el Periódico Oficial "*Tierra y Libertad*" del Gobierno del Estado de Morelos, de fecha 22 de Diciembre de 1999).

Artículo 6.- Corresponden al Ejecutivo Estatal las siguientes facultades:

I.- La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental y de los criterios ecológicos de esta Entidad con la participación activa y propositiva de la sociedad civil;

XII.-La evaluación del impacto ambiental que pudiesen ocasionar las obras o actividades de conformidad a lo que se establece en el artículo 38 de esta Ley será evaluado por las autoridades del Estado de Morelos, con la participación de los municipios respectivos y del Comité Técnico de Impacto Ambiental, ésta se deberá efectuar dentro de los procedimientos de autorización de uso del suelo, construcciones fraccionamientos u otros que establezcan las leyes estatales y las disposiciones en ésta materia. Dichos ordenamientos proveerán lo necesario a fin de hacer compatibles la política ambiental con la de desarrollo urbano;

XIV.-La formulación, expedición y ejecución de los programas de ordenamiento ecológico del territorio, a que se refiere el artículo 19 de esta Ley, con la participación de los Municipios respectivos y en congruencia a los Programas de Desarrollo Urbano y demás instrumentos regulados en esta Ley y en las disposiciones estatales aplicables. Así mismo, el gobierno estatal deberá promover la participación de grupos y organizaciones sociales y empresariales, instituciones académicas y de investigación y demás personas interesadas, de acuerdo con lo establecido en esta Ley, así como en

las demás disposiciones que resulten aplicables para la formulación del ordenamiento ecológico estatal.

Artículo 18.- El ordenamiento ecológico territorial será considerado en:

- I.- Los planes de desarrollo urbano estatal, municipal y de centros de población;
- III.-La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo;
- IV.-La ordenación urbana del territorio y los programas del gobierno estatal para la infraestructura, equipamiento urbano y vivienda.

**Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos** (Publicada en el Periódico Oficial "*Tierra y Libertad*" del Gobierno del Estado de Morelos, de fecha 13 de agosto de 2003).

Artículo 49.- Los Ayuntamientos, para impulsar el desarrollo dentro de su ámbito territorial, formularán sus Planes Municipales de desarrollo, así como sus Programas de Desarrollo Urbano y demás programas relativos.

Artículo 53.- Los Planes Municipales, los programas que de ellos se desprenden y las adecuaciones consecuentes a los mismos que sean aprobados por los Ayuntamientos, serán publicados en el periódico oficial de Gobierno del Estado de Morelos y se difundirán a nivel municipal, por publicaciones en gacetas o periódicos locales. Los planes de desarrollo municipal podrán ser modificados o suspendidos cuando cambien drásticamente a juicio del Ayuntamiento, las condiciones de carácter económico, social, político o demográfico en que se elaboraron. En este caso deberá seguirse el mismo procedimiento que se utilizó para su elaboración y aprobación.

Artículo 54.- Los Planes Municipales y los programas que éstos establezcan, una vez aprobados por el Ayuntamiento, serán obligatorios para todas las administraciones municipales en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a las disposiciones legales que resulten aplicables.

La obligatoriedad de los Planes Municipales y de los programas que emanen de los mismos se extenderá a las entidades municipales.

Artículo 55.- Los Ayuntamientos podrán convenir con el Ejecutivo del Estado la coordinación que se requiera a efecto de que ambos niveles de Gobierno participen en la planeación estatal de desarrollo y coadyuven, en la esfera de sus respectivas jurisdicciones en la medida de lo posible, a la consecución de los objetivos de la planeación general, para que los Planes Nacional y Estatal y los Municipales tengan congruencia entre sí y los programas operativos de los diferentes ámbitos de Gobierno guarden la debida coordinación.

Artículo 57.- Los Planes y Programas Municipales de Desarrollo tendrán su origen en un sistema de planeación democrática, mediante la consulta popular a los diferentes sectores sociales del municipio, debiendo sujetarse a lo dispuesto por la Ley Estatal de Planeación.

**Bando de Gobierno** (Publicada en el Periódico Oficial "*Tierra y Libertad*" del Gobierno del Estado de Morelos, de fecha 12 de Mayo de 2004).

Art.9.- Es fin esencial del Ayuntamiento lograr el bienestar general de los habitantes del Municipio, por lo tanto las autoridades municipales sujetarán sus acciones a las siguientes disposiciones:

III.- Revisar y actualizar la reglamentación municipal de acuerdo con las necesidades de la realidad social, económica y política del Municipio y en apego al marco jurídico vigente;

IV.- Promover y organizar la participación CIUDADANA y vecinal para cumplir con los planes y programas municipales;

VI.- Promover el adecuado y ordenado desarrollo urbano de todos los centros de población del Municipio.

Conducir y regular la planeación del desarrollo del Municipio, mediante la consulta sistemática de los habitantes para la elaboración de los planes respectivos;

IX.- Promover el desarrollo de las actividades económicas, agrícolas, industriales, comerciales, artesanales, turísticas y demás que se señalen en la Ley Orgánica Municipal o que acuerde el Ayuntamiento, con participación de los sectores social y privado, en coordinación con entidades, dependencias y organismos estatales y federales;

X.- Coadyuvar a la preservación, protección y mejoramiento del medio ambiente del Municipio, a través de acciones propias, delegadas o concertadas.

Art. 10.- Para el cumplimiento de sus fines y funciones, el Ayuntamiento y demás autoridades municipales tendrán las atribuciones establecidas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, las leyes federales y estatales, la Ley Orgánica Municipal, el presente Bando, el Bando de Policía y los Reglamentos municipales.