

# DE IURE

REVISTA JURÍDICA



MAYO 2019

## **ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN EL MUNICIPIO DE ZACATECAS, ZAC.**

*José Alberto Chávez Carlos*

El crecimiento urbano marginal se presenta como un fenómeno social, económico y político antesala de las sociedades contemporáneas, ante sistemas económicos concentradores de la riqueza e incompetentes, que no permiten a los sectores populares cubrir las exigencias del mercado del desarrollo urbano formal y planeado, generando además la expansión de incertidumbre jurídica sobre la tenencia de inmuebles predominantemente destinados a vivienda.

Sin duda alguna, la problemática de los asentamientos humanos irregulares lacera las condiciones de vida de sus habitantes y viola sus derechos humanos reconocidos, entre estos a una vivienda digna y decorosa y a un medio ambiente sano; siendo también dichos derechos condicionantes para el ejercicio pleno de los demás derechos reconocidos por nuestra norma suprema y los tratados internacionales de los que México es parte.

Al adentrarnos físicamente en cualquier asentamiento humano de este tipo, podemos encontrar formas de convivencia marginales como lo son familias en pobreza extrema con carencias alimentarias y de vestido; niños y jóvenes que no tiene acceso a la educación y al deporte; viviendas construidas en superficies y con materiales que no garantizan su función protectora y de descanso; ausencia de servicios públicos como agua potable, drenaje, alcantarillado, alumbrado público y seguridad pública; y falta de espacios de convivencia vecinal o de uso común, por lo que bajo esos factores de insatisfacción de necesidades básicas y sociales, fomentan en sus habitantes conductas antisociales y/o ilícitas.

El poder público en México, ha concentrado su ejercicio en atender las consecuencias de este fenómeno urbano, es decir en lograr la legitimación de este tipo de asentamientos en base a las formalidades y requisitos exigidos por las leyes mexicanas en materia urbana en lo que respecta al crecimiento urbano formal, que

si bien se refleja en la mejora de la calidad de vida de los afectados y en el otorgamiento de certeza jurídica del patrimonio familiar, es imprescindible aceptar que se tienen en un segundo término las causas que dan origen a esta problemática, por lo que su proliferación seguirá siendo continua y progresiva, hasta en tanto no se cambie de rumbo en su tratamiento.

Por disposición del artículo 73 fracción XXIX-C de nuestra norma suprema, el Congreso de la Unión cuenta con la facultad de expedir las leyes que fundamenten la concurrencia tanto del gobierno federal, como de las entidades federativas y los municipios en materia de asentamientos humanos en el ámbito de sus competencias; con el único fin de cumplir con lo preceptuado en el artículo 27 del mismo ordenamiento supremo, respecto al interés público de ordenar los asentamientos humanos a través de la implementación de las medidas necesarias.

El compromiso de las autoridades administrativas en sus tres niveles por abanderar la planeación urbana, tomando en cuenta la directriz de la regulación de esta materia, deberá ser siendo tomando en cuenta los factores políticos, económicos, culturales y sociales que dan forma al urbanismo, para ser considerados en sus planes de desarrollo, así fijar un conglomerado que habrá de garantizar el crecimiento sustentable y armónico de las ciudades. Ahora bien, es también obligación de los municipios dar puntual cumplimiento a los mandatos constitucionales relativos a la planeación urbana y el derecho a la vivienda, como a las diversas leyes federales relacionadas, entre éstas la Ley General de Asentamientos Humanos y a sus códigos urbanos locales de las entidades federativas de las que forman parte.

De lo anterior, se infiere que la planeación y desarrollo urbano de los asentamientos humanos, es facultad concurrente para cada nivel de gobierno; pero es importante destacar el papel que tienen los gobiernos municipales en esta materia bajo la reforma constitucional de 1983 al artículo 115, en la cual se les facultó para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipales, asimismo se les facultó para que intervengan en la creación y administración de las reservas territoriales, en el control y vigilancia de los usos de

suelo, en la regularización de la tenencia de la tierra, en la expedición de licencias y permisos de construcción y en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas. Por lo que dichas facultades se abonaron a las ya tradicionales como lo son la dotación de servicios públicos, la regulación de la convivencia vecinal y la autogestión de sus intereses; siendo en este espectro el reflejo del empoderamiento y fortalecimiento de los municipios, quienes a lo largo de la historia habían sido limitados ampliamente en sus facultades inclusive en la época virreinal, en donde sus ayuntamientos máximos órganos de gobierno, se subordinaban a los intereses de la corona y de la iglesia, y sus facultades ostentadas no rebasaban las de proporción de servicios básicos y las de vigilancia del orden público

En el caso particular del municipio de Zacatecas, Zac; éste no se encuentra exento de este fenómeno, actualmente de acuerdo a informe de su gobierno municipal, se cuenta con un registro de 48 (cuarenta y ocho) asentamientos humanos en estado de irregularidad, siendo un promedio de 1,000 (mil) familias las afectadas que viven en condiciones de vulnerabilidad y sin la mínima posibilidad de cubrir sus necesidades básicas.

En un estudio básico del concepto de regularización de la tenencia de la tierra, en donde el término legitimación se hace presente de forma incuestionable emerge conjuntamente con el concepto de incorporación al desarrollo urbano del asentamiento regularizado; bajo esta tesitura el Código Urbano del Estado de Zacatecas, plasma las normas para dicha incorporación, cuya observancia de las autoridades es inapelable. En este municipio, dentro del proceso de regularización de asentamientos humanos, con el fin de dotarlos de servicios públicos y mejorar las condiciones de urbanidad indispensables, se ha consignado en el marco legal de mérito la cooperación de los asentados.

En el municipio, se cuenta con un registro de 3 (tres) zonas de asentamientos irregulares, distinguidas de acuerdo a la orientación física de la Ciudad, las cuales son Oeste, Suroeste y Sureste, de los cuales su gobierno tiene un estimado de 10,700 lotes en situación de irregularidad, de los cuales bajo efectos estimativos se tiene edificadas 1000 (mil) viviendas. De estos datos arrojados, se puede dilucidar

una expansión constante de este fenómeno en la última década; esto obliga a que la función del estado en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, se reoriente a atender las causas, con el objeto de prevenir su proliferación y dejar atrás esa visión de sólo atender y tratar sus efectos como acción primordial.

De los asentamientos humanos irregulares vigentes en el municipio encontramos nombres como Corea I ubicado en los límites del Ejido El Orito rumbo al entronque de la antigua carretera a Guadalajara; Cuba ubicado cerca del Ejido El Orito y la Comunidad de Picones; El Centauro ubicado cerca del nuevo panteón municipal; Libertadores ubicado en la colindancia con la Calzada Solidaridad y Calzada de los Deportes; Nuevo California ubicado cerca de la Comunidad de Cieneguillas; San José ubicado por Lomas de Bracho; Venezuela al norte de la Colonia Irregular Corea I; Nuevo Zacatecas ubicado en frente del Fraccionamiento San Fernando; Génesis ubicado sobre el Paseo Díaz Ordaz; Suave Patria Ampliación ubicado al oriente del Fraccionamiento Colinas del Padre; Ejidatarios ubicado en el Ejido La Pimienta; Juan Pablo II ubicado por la Colonia Europa, que en su totalidad como ya lo habíamos mencionado dan un total de 48 (cuarenta y ocho).

En la actualidad para atender esta problemática desde sus causas, es imprescindible y sustantiva la función que están desempeñando los municipios, quienes bajo las facultades que ostentan sobre la tenencia de la tierra y el desarrollo urbano, representan el freno para su expansión, conscientes además de que es el gobierno municipal es el ente público más cercano a la población, el cual conoce verdaderamente los problemas públicos y las necesidades que aquejan a sus habitantes.

En base a estas conclusiones, propongo las siguientes propuestas con el objeto de detener la proliferación de los asentamientos humanos irregulares en el municipio de Zacatecas, y poder atender las causas que las originan, siendo las siguientes:

- Que el municipio de Zacatecas, a través de la sanción de cierto dispositivo jurídico, adquiera la obligatoriedad en determinado porcentaje, de adquirir reserva territorial, aprovechando el derecho de preferencia que ostenta sobre la venta de parcelas ejidales que adoptan el dominio pleno que se ofrecen en venta, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 129 del Código Urbano del Estado de Zacatecas, a fin de ser destinada a programas de vivienda, cuya erogación deberá ser etiqueta en el presupuesto de egresos de cada año en un porcentaje del 5%. Con esto se logrará que el municipio controle plenamente su crecimiento urbano y poblacional, de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano que tenga vigente; y que exista un acercamiento directo con los titulares de derechos agrarios que tiene la intención de insertar sus tierras a las zonas urbanas, ejerciendo una responsabilidad social y legal sobre la constitución de nuevos asentamientos.
- Se modifique la Ley del Patrimonio del Estado y Municipios de Zacatecas, para que las reservas territoriales adquiridas en propiedad por el Municipio de Zacatecas, que sean destinadas a programas de vivienda previa constitución de fraccionamiento, no sea sometido a autorización de los integrantes de la Legislatura en turno, la adjudicación a los particulares de los predios, con el fin de evitar trámites largos y tiempo desperdiciado.
- Se reforme el artículo 1670 Código Civil del estado de Zacatecas, en el sentido de otorgar la capacidad a los municipios de emitir contratos privados traslativos de dominio, y con esto puedan directamente escriturar a los beneficiarios de los programas de vivienda implementados por el gobierno municipal; y obtengan el control de los programas de regularización de propiedad de los asentamientos humanos que se encontraban en estado de irregularidad, por conocer con mayor sensibilidad los problemas, sentimientos y necesidades de la población.