

CIUDAD  
GLOBAL

# DERECHO AL BUEN MANEJO DE USOS DE SUELO

# ÍNDICE

3	DERECHO A BUEN MANEJO DE USOS DE SUELO
4	DEFINICIÓN
4	PAPEL DEL ESTADO
5	REGULACIÓN DE PREDIOS
5	MARCO JURÍDICO
10	DERECHO A LA PROTECCIÓN CONTRA DESALOJOS FORZADOS
10	DEFINICIÓN
10	PAPEL DEL ESTADO
11	MARCO JURÍDICO
12	LOS DESALOJOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO
13	DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO EN LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC:
13	MEJORES PRÁCTICAS
13	CASO EN AMÉRICA LATINA
14	BIBLIOGRAFÍA

# **DERECHO A BUEN MANEJO DE USOS DE SUELO**

*"Como resultado de los desalojos forzosos a menudo las personas se quedan sin hogar y en la miseria, sin medios de ganarse la vida y, en la práctica, sin un acceso real a recursos jurídicos o de otro tipo."*

*Naciones Unidas Derechos Humanos Alto Comisionado*

## **Frases resumen**

- Los desalojos forzosos son graves violaciones de derechos humanos internacionalmente reconocidos.
- Los desalojos forzosos frecuentemente están vinculados a la falta de una línea jurídicamente segura, lo que constituye un elemento esencial del derecho a una vivienda adecuada y digna.
- De acuerdo a la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal los despojos han aumentado desde 2010.

## **Definición**

El uso de suelo se refiere a la ocupación de una superficie determinada en función de su capacidad agrológica (la idoneidad que el suelo presenta para el cultivo u otros usos específicos) y por tanto de su potencial de desarrollo, se clasifica de acuerdo a su ubicación como urbano o rural, representa un elemento fundamental para el desarrollo de la ciudad y sus habitantes ya que es a partir de éstos que se conforma su estructura urbana y por tanto se define su funcionalidad.<sup>1</sup>

## **Papel del Estado**

El Gobierno es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado, así como el ordenamiento sustentable del territorio y del entorno regional, considerando la eficiencia territorial y la minimización de la huella ecológica.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del DF. Uso de suelo. [en línea] [Fecha de consulta: 2 de mayo del 2017] Disponible en: <http://www.paot.org.mx/centro/paot/informe2003/temas/suelo.pdf>

<sup>2</sup> Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del DF. Boletín jurídico. [en línea] [Fecha de consulta: 2 de mayo del 2017] Disponible en: [http://www.paot.org.mx/comunicacion/boletines\\_juridicos/Boletin\\_juridico\\_mar\\_17.pdf](http://www.paot.org.mx/comunicacion/boletines_juridicos/Boletin_juridico_mar_17.pdf)

## **Regulación de predios**

El predio es una propiedad inmueble que se compone de una porción delimitada de terreno. La delimitación, llamada linde, puede ser física, mediante vallas, mojones u otros sistemas, o simplemente jurídica, mediante la descripción en una escritura de propiedad; por lo que la invasión es el uso sin el consentimiento del dueño de la propiedad.

## **Marco Jurídico**

### ***Constitución Política de la Ciudad de México***

#### ***Artículo 16 Ordenamiento territorial***

##### **C. Regulación del suelo**

1. Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado, así como el ordenamiento sustentable del territorio de la Ciudad y, en forma concurrente, del entorno regional, considerando la eficiencia territorial y la minimización de la huella ecológica.

2. El Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México y el Programa General de Ordenamiento Territorial determinarán las áreas no urbanizables por razones de preservación ecológica, áreas de valor ambiental, recarga y captación de acuíferos, productividad rural, vulnerabilidad ante fenómenos naturales y protección del patrimonio natural, cultural y rural.

3. El Gobierno de la Ciudad evitará la expansión sobre áreas de conservación y de patrimonio natural. Fomentará el mejoramiento y la producción de viviendas adicionales en predios familiares ubicados en pueblos, barrios y colonias populares, en apoyo a la densificación, la consolidación urbana y el respeto al derecho de las personas a permanecer en los lugares donde han habitado, haciendo efectivo el derecho a la vivienda.

4. El desarrollo de obras y proyectos urbanos, públicos o privados, privilegiará el interés público. Las autoridades competentes de la Ciudad de México establecerán en sus programas y políticas, mecanismos para mitigar sus impactos, así como para minimizar las afectaciones sociales y económicas sobre residentes y actividades, y a las urbanas, ambientales, a la movilidad, patrimonio natural y cultural y los bienes comunes y públicos.

5. El territorio de la Ciudad de México se clasificará en suelo urbano, rural y de conservación. Las leyes y los instrumentos de planeación

determinarán las políticas, instrumentos y aprovechamientos que se podrán llevar a cabo conforme a las siguientes disposiciones:

- a) Se establecerán principios e instrumentos asociados al desarrollo sustentable en el suelo de conservación, se promoverá la compensación o pagos por servicios ambientales y se evitará su ocupación irregular;
- b) Se promoverá el uso equitativo y eficiente del suelo urbano, privilegiando la vivienda, la densificación sujeta a las capacidades de equipamiento e infraestructura, de acuerdo a las características de la imagen urbana y la utilización de predios baldíos, con estricta observancia al Plan General de Desarrollo y el Programa General de Ordenamiento Territorial; y
- c) Se definirán las áreas estratégicas para garantizar la viabilidad de los servicios ambientales.

6. El Gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al Congreso en los casos de alto impacto.

7. La regulación del uso del suelo considerará:

- a) La dotación de reservas territoriales en áreas urbanas consolidadas para destinarlas a la producción social del hábitat y la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios, espacio público, revitalización urbana, movilidad y transformación económica;
- b) La promoción de la regularización de los asentamientos precarios que no estén ubicados en zonas de alto riesgo, de preservación ecológica o en propiedad privada;

- c) La situación de los poseedores de buena fe y el impulso de su regularización para promover su acceso a créditos para el acceso a subsidios o créditos para la producción social de la vivienda, sin demérito de que accedan a otros programas que puedan beneficiarlos;
- d) La ley regulará la obligación de los propietarios de desarrollos inmobiliarios de pagar una compensación monetaria para mitigar el impacto urbano y ambiental, a fin de contribuir al desarrollo y mejoramiento del equipamiento urbano, la infraestructura vial e hidráulica y el espacio público. La ley establecerá las fórmula y criterios para la aplicación de dichos ingresos en las zonas de influencia o de afectación, en condiciones de equidad, transparencia y rendición de cuentas.
- e) Los cambios de uso del suelo de público a privado y de rural a urbano se permitirán sólo en los casos que especifique la ley y el ordenamiento territorial;
- f) La vigencia de los cambios de uso del suelo, considerando el tiempo de ejecución de las obras y las circunstancias de su cancelación;
- g) La improcedencia de la afirmativa ficta en los cambios de uso del suelo y certificados de zonificación; y
- h) Los programas y planes parciales contemplarán cambios o actualizaciones de usos del suelo cuando se disponga de la dotación suficiente de infraestructura y servicios públicos.



# **DERECHO A LA PROTECCIÓN CONTRA DESALOJOS FORZADOS**

## **Definición**

El desalojo forzado se define como el hecho de hacer salir a personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos.<sup>3</sup>

## **Papel del Estado**

Las ciudades deben proteger a los inquilinos de la usura y los desalojos arbitrarios, regulando los alquileres de inmuebles para habitación.

## **Marco Jurídico**

### ***Constitución Política de la Ciudad de México***

#### ***Artículo 9 Ciudad solidaria***

#### **E. Derecho a la vivienda**

---

<sup>3</sup> Naciones Unidas Derechos Humanos Oficina Del Alto Comisionado. Boletín jurídico. [en línea] [Fecha de consulta: 2 de mayo del 2017] Disponible en: [http://www.paot.org.mx/comunicacion/boletines\\_juridicos/Boletin\\_juridico\\_mar\\_17.pdf](http://www.paot.org.mx/comunicacion/boletines_juridicos/Boletin_juridico_mar_17.pdf)

4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.

***Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad***

**Artículo XIV. Derecho a la vivienda**

7. Toda persona tiene derecho a la seguridad de tenencia de su vivienda por medio de instrumentos jurídicos que la garanticen y derecho a protección frente a desalojos, expropiaciones o desplazamientos forzados o arbitrarios. Las ciudades deben proteger a los inquilinos de la usura y los desalojos arbitrarios, regulando los alquileres de inmuebles para habitación de acuerdo a la Observación General No 7 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas.

**Los desalojos en la Ciudad de México**

De acuerdo a la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal los despojos, los predios de los que sacan a la gente, han aumentado desde el 2010; siendo la más alta en los últimos años.

NÚMERO DE DESPOJOS DENUNCIADOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO	
2010	3,048
2011	3,292
2012	3,184
2013	3,177
2014	3,049
2015	3,247

Fuente: PGJDF



## **Dosificación de uso de suelo en la delegación Cuauhtémoc<sup>4</sup>:**

- 34% Habitacional
- 48% Mixto
- 3% Áreas verdes y espacio abierto
- 11% Equipamiento
- 4% Industria

<sup>4</sup>SIDESO. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc. [en línea] [Fecha de consulta: 2 de mayo del 2017] Disponible en: [http://www.sideso.cdmx.gob.mx/documentos/progdelegacionales/cuauhte\[1\].pdf](http://www.sideso.cdmx.gob.mx/documentos/progdelegacionales/cuauhte[1].pdf)

## Mejores Prácticas

### *Caso en América Latina<sup>5</sup>*

En la actualidad existe consenso sobre la idea que el crecimiento urbano genera valor. Por ejemplo, el paso de suelo rural a urbano puede multiplicar su valor hasta cuatro veces en promedio. En particular para América Latina y el Caribe, la captura de plusvalías puede ayudar a resolver tres de los principales problemas que enfrentan las ciudades de la región: debilidad fiscal, déficits habitacionales significativos y crecimiento desordenado. En efecto, puede generar recursos frescos y optimizar el gasto público, apalancar inversiones en infraestructura, y regular el uso del suelo.

En materia fiscal, Bogotá recaudó alrededor de US\$1.000 millones entre 1993 y 2005 a través de la contribución por valorización y así ha logrado financiar hasta el 50% de su malla vial arterial. Asimismo, Sao Paulo recaudó US\$2.200 millones entre 2004 y 2012 a partir de la venta de derechos de construcción (los CEPACs-Certificados de Potencial de Construcción-), con los cuales desarrolló infraestructura de transporte y vivienda social. Por su parte, a través de aportaciones urbanísticas, Rosario apalancó inversiones privadas en espacio público, vivienda social, vías y equipamiento privado por US\$52 millones, que de otra forma hubiesen requerido del erario público.

---

<sup>5</sup>Banco Interamericano de Desarrollo. Cómo utilizar las políticas del uso del suelo y las plusvalías para acelerar y financiar el desarrollo. [en línea] [Fecha de consulta: 5 de mayo del 2017] Disponible en: <https://blogs.iadb.org/recaudandobienestar/2016/09/16/446/#>

## Bibliografía

- Habitat Intenational Coalition. Carta de la Ciudad de México por el derecho a la ciudad. [en línea] [Fecha de consulta: 30 de abril del 2017] Disponible en: [www.hic-al.org/documento.cfm?id\\_documento=1505](http://www.hic-al.org/documento.cfm?id_documento=1505)
- Constitución política de la Ciudad de México. En: gaceta oficial de la Ciudad de México. 5 de febrero de 2017 [en línea]. [fecha de consulta: 5 de mayo de 2017.] Disponible en: <http://www.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/589/746/ef5/589746EF5F8CC447475176.pdf>
- SIDESO. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc. [en línea] [Fecha de consulta: 2 de mayo del 2017] Disponible en: [http://www.sideso.cdmx.gob.mx/documentos/progdelegacionales/cuauhte \[1\].pdf](http://www.sideso.cdmx.gob.mx/documentos/progdelegacionales/cuauhte[1].pdf)
- Banco Interamericano de Desarrollo. Cómo utilizar las políticas del uso del suelo y las plusvalías para acelerar y financiar el desarrollo. [en línea] [Fecha de consulta: 5 de mayo del 2017] Disponible en: <https://blogs.iadb.org/recaudandobienestar/2016/09/16/446/#>

- Naciones Unidas Derechos Humanos Oficina Del Alto Comisionado. Boletín jurídico. [en línea] [Fecha de consulta: 2 de mayo del 2017] Disponible en:  
[http://www.paot.org.mx/comunicacion/boletines\\_juridicos/Boletin\\_juridico\\_mar\\_17.pdf](http://www.paot.org.mx/comunicacion/boletines_juridicos/Boletin_juridico_mar_17.pdf)

LA **CIUDAD** DE  
LOS **DERECHOS**

CIUDADDEDERECHOS.MX