

EL DERECHO URBANÍSTICO COMO UNA RAMA DEL DERECHO ADMINISTRATIVO

FRANCISCO JAVIER COQUIS VELASCO*

*SUMARIO: I. Concepto del Derecho
Urbanístico II. Etapas del Derecho
urbanístico. III. Fundamento
Constitucional del Derecho Urbanístico
IV. Estructura Normativa del Derecho
Urbanístico*

I. CONCEPTO DEL DERECHO URBANÍSTICO

En el mundo las llamadas “sociedades avanzadas” se enfrentan en general a un problema: el crecimiento desordenado de los centros de población, con los problemas conexos relacionados con la utilización racional del suelo, el desarrollo socioeconómico equilibrado, la protección del medio ambiente urbano, entre otros, lo que impacta negativamente en el mejoramiento de la calidad de vida.

Es por lo anterior, que resulta necesario hacer efectivo el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del país, sobre todo en aquellas grandes ciudades donde se concentran la mayoría de los problemas urbanos.

Y es aquí donde nuestra materia interviene ya que es entre otras cosas, es el encargado de regular lo relacionado con urbanización. Según Ricardo

* Licenciado en Derecho por la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, Maestro en Administración Pública por el Instituto Nacional de Administración Pública, Doctor en Derecho por la UNAM, Profesor de la Facultad de Derecho tanto de la licenciatura como del Posgrado y Académico del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la propia Universidad Nacional Autónoma de México.

Estévez, “el Derecho Urbanístico es aquella parte del Derecho Administrativo que tiene por objeto la regulación del régimen jurídico aplicable a las distintas clases de suelo, haciendo compatible el derecho a la edificación en el cumplimiento de una serie de cargas establecidas en beneficio de la comunidad directamente por la legislación urbanística aplicable o, en su virtud, por el planeamiento urbanístico.”

Por su parte Rebollo Puig define al Derecho Urbanístico como “el sector del ordenamiento que regula los asentamientos de población en el espacio o, mas concretamente, los fenómenos de creación, desarrollo y progreso de las ciudades”.

De acuerdo con Eduardo García de Enterría, el Derecho Urbanístico se encuadra en la organización administrativa y la participación ciudadana, los derechos ciudadanos y la incidencia urbanística de la ordenación y el derecho a la propiedad, así como en el régimen financiero de las urbes.¹

Al respecto afirma Ruiz Massieu que atrás de ésta disciplina se halla un proyecto social, un proyecto ideológico o la llamada justicia urbana, siendo esta la que da contenido, racionalidad, orden y dirección a la ciudad.²

Nosotros consideramos que el Derecho Urbanístico es una rama del Derecho Administrativo conformada por el sistema de normas jurídicas, así como, el conjunto de principios, que a través de la planeación, regulan la ordenación del territorio y el uso del suelo, y por tanto fijan los derechos y obligaciones del propietario de éste, para la creación, desarrollo, modificación, y progreso,

1 Coquis Velasco, Francisco Javier, *Retos del Derecho Urbanístico*, Tesis de Doctorado, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 2014, p. 43.

2 *Ibidem*, p. 44

de los núcleos de población en beneficio de la comunidad.³

Ubicación del Derecho urbanístico

Tradicionalmente hemos estudiado la división del derecho en tres apartados: público, privado y social. Al derecho urbanístico lo debemos ubicar dentro del derecho público como parte importante o rama del derecho administrativo. .

Según el profesor Ricardo Estévez, “El derecho urbanístico es aquella parte del Derecho Administrativo que tiene por objeto la regulación del régimen jurídico aplicable a las distintas clases de suelo, haciendo compatible el derecho a la edificación en el cumplimiento de una serie de cargas establecidas en beneficio de la comunidad directamente por la legislación urbanística aplicable o, en su virtud, por el planeamiento urbanístico.”⁴

Al ser de interés público la actividad que regula el derecho urbanístico, es consecuencia que pertenezca al apartado del derecho público. Ahora bien al ser controlado o gestionado por la Administración Pública, nos lleva a que se encuentre dentro del derecho administrativo.

Existen diversos autores que dividen sus opiniones, algunos a favor y otros en contra en relación a la autonomía del derecho urbanístico, lo anterior obedece al estudio que se hace de la disciplina en otros países, pues en algunos se encuentra muy desarrollado el temas y por tanto se está a favor y en otros países como el nuestro se niega una independencia del derecho urbanístico

3 Ibidem, P. 47

4 Ibidem, p. 42.

del derecho administrativo.⁵

Nosotros consideramos al derecho urbanístico como parte del derecho administrativo, siendo una rama de éste, ya que tal y como señala Oscar López Velarde,⁶ para que una rama de la Ciencia del Derecho tenga independencia, debe poseer tres clases de autonomía:

Didáctica; que se imparta como asignatura independiente en las universidades

Jurídica; que tenga su propio cuerpo de leyes y disposiciones jurídicas, doctrina nacional o extranjera, principios generales del Derecho y jurisprudencia.

Científica; que tenga su propio método y principios técnicos, y se apoye en una ciencia auxiliar.

Luego entonces el derecho urbanístico carece aún de autonomía, ya que si bien es cierto que la autonomía didáctica existe ya que en Universidades como la Autónoma de Aguascalientes, Iberoamericana, La Salle o la Autónoma Metropolitana se imparte como una asignatura independiente, también lo es el hecho de que en cuanto a autonomía jurídica aun falta fortalecer la estructura normativa, pues como veremos las normas jurídicas que integran al derecho urbanístico se encuentran dispersas en la legislación federal, estatal y municipal.

Y en cuanto a la autonomía científica, no podemos dejar pasar inadvertido que el derecho urbanístico se apoya y fundamenta en los principios técnicos que se derivan de su ciencia auxiliar, que es el Urbanismo, actividad que se regula jurídicamente por sus principios y criterios técnicos.

5 Ibidem, p. 142.

6 Ídem.

Por lo anterior consideramos que el Derecho Urbanístico es un ramo del Derecho Administrativo, ya que se trata de un derecho especial, que participando de las normas de Derecho privado y público, ofrece cierta peculiaridad que le distingue de éstos. Asimismo, se le ha considerado, como una rama jurídica interdisciplinaria y social, que formaliza jurídicamente al Urbanismo e integra un conjunto de normas jurídicas de naturaleza distinta, que tiene un objeto de regulación común.

7

II. ETAPAS DEL DERECHO URBANÍSTICO.

Se deben considerar estas tres etapas para que se pueda dar la integración e implementación del Derecho Urbanístico:

1.- El Planeamiento urbanístico, referido a las clases de planes, su contenido, elaboración, aprobación y efectos.

2.- La gestión urbanística, consistente en la ejecución de los planes,

3.- La disciplina urbanística, consistente en la intervención administrativa de la autoridad de manera preventiva respecto de la edificación y el uso del suelo, así como de sanciones.

Lo anterior, asado en la normatividad constitucional y legal, así como en la distribución de funciones entre federación, estados y municipios.

1.- El Planeamiento urbanístico

Comenzaremos diciendo que la plantación es la acción anticipada para establecer los fines y medio necesarios que permitan realizar determinadas

7 López Velarde Vega, Oscar, citado por Coquis Velasco Francisco, Ibidem, p. 144.

actividades.

El termino plan como uno de los conceptos centrales del Derecho Urbanístico, “adquiere una significación equivalente a la de plano, aludiendo, por lo tanto, a una cierta forma de representación grafica de una realidad determinada y, mas concretamente, de lo que en el aspecto material quiere hacerse con esa realidad a resultas del concreto programa de acción al que el plan responde.”⁸

En México la planeación se concibe como el medio para el desempeño eficaz de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo integral del país, corresponde al Ejecutivo Federal la conducción de la planeación nacional del desarrollo, entendida esta como la ordenación racional y sistemática de acciones que tiene como propósito la transformación de la realidad nacional, de conformidad con las normas, principios, y objetivos que la Constitución y las leyes establecen.

Mediante la planeación, se fijaran objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignaran recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinan acciones y se evalúan resultados.⁹

En México, el artículo 25 de la Constitución Federal, señala el fundamento de la obligación del Estado para llevar la rectoría del desarrollo nacional, el cual deberá realizar en términos reales mediante una planeación perfectamente definida, mientras que en el artículo 26 constitucional se prevé un Sistema Nacional de Planeación, la cual tiene como objetivo lograr un crecimiento económico que impacte en el empleo y sobre todo logre una justa distribución del ingreso y la riqueza

⁸ Fernández, Tomas-Ramón, citado por Coquis Velasco, Francisco Javier, *Ibidem*, p. 55.

⁹ *Ibidem.*, p. 56.

con la que cuenta el país.¹⁰

Cabe destacar que la ley establece también los mecanismos que faciliten la organización y la expansión de la actividad económica del sector social, además alentará y protegerá la actividad económica que realicen los particulares y de esta manera contribuyen al desarrollo económico nacional, en los términos que la propia Constitución establece.¹¹

Planes Estatales y Municipales

Por su parte los Planes Estatales de Desarrollo Urbano, derivan de la facultad establecida a las Entidades Federativas tanto en los artículos 25 y 26 de la Carta Magna, así como de la Ley de Planeación y la Ley General de Asentamientos Humanos, además de las propias leyes locales que son publicadas en razón de la facultad constitucional señalada en el artículo 73. Dichos Planes deberán estar acorde con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano que deriva del Plan Nacional de Desarrollo.

Por lo que hace a los Planes de desarrollo Urbano Municipal, son derivados de la facultad constitucional establecida en los artículos 25, 26 y 115, así como de la Ley de Planeación y Ley General de Asentamientos Humanos.

Estos Planes deberán elaborarse acorde con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano derivado del Plana Nacional de Desarrollo y con los Planes Estatales de Desarrollo Urbano, mismos que serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal de

10 Ibidem, p. 60.

11 Ibidem, p. 61

desarrollo urbano de cada entidad.¹²

2. - La gestión urbanística

Por gestión urbanística entendemos la ejecución de la planeación urbanística. Ya que una vez aprobado el planeamiento, se llevan a la práctica las disposiciones contenidas en él, lo que deberá hacerse no sólo edificando los terrenos según los usos y aprovechamientos establecidos, sino también dotándolos de la correspondiente infraestructura (calles, parques, jardines públicos, etc.). Con esta etapa, el derecho urbanístico hace realidad lo que anteriormente era un esquema o un prototipo de ciudad. La misma está basada en el valor originario y prescriptivo del planeamiento y en el principio de equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

En esta fase, se intenta conseguir la efectiva realización del modelo territorial fijado en la fase del planeamiento, ahora bien, como podemos imaginar, esta ejecución es una tarea compleja y además extensa que no puede llevarse a cabo en un solo acto y es por ello que deben considerarse distintas etapas para su implementación.

De acuerdo a lo anterior, la ejecución del planeamiento se podrá realizar directamente por la Administración actuante (normalmente municipal), como gestión pública directa o por un ente privado que al efecto la Administración Pública determine mediante el proceso correspondiente, llamado agente urbanizador.¹³

Es por ello que la plantación urbana debe estar vinculada con la programación y presupuestación del gasto público, estableciendo los mecanismos y

¹² Ibidem, p. 63

¹³ Ibidem, p. 67

procedimientos necesarios para su ejecución, pero sobre todo sujetos al control y con la imposición de sanciones a las autoridades responsables en caso de incumplimiento, por lo que se hace necesaria la vinculación de normas urbanas a las de plantación y presupuestación.¹⁴

3.- La disciplina urbanística

Una vez que el planeamiento ya ha procedido a diseñar la ciudad y que la ejecución ha llevado a cabo la urbanización y edificación de lo previsto en el planeamiento, las Administraciones públicas, no solo la responsable directa del planeamiento y de la ejecución sino todas, deben encargarse de la vigilancia de la concordancia entre lo que establece el planeamiento y lo realmente construido. Incluso los ciudadanos también son garantes de la legalidad urbanística, es decir del respeto a la ley.¹⁵

La disciplina urbanística es la vigilancia del incumplimiento de los deberes y limitaciones que impone el Derecho Urbanístico. Esta vigilancia, con comprobación *in situ* de las actividades de los administrados, es la que realiza la inspección, orientada a un función de prevención general y sobre todo, a preparar el posible ejercicio de las potestades administrativas de restablecimiento de la legalidad y sancionadora. No es una simple actividad material o técnica de la Administración sino el ejercicio de una potestad que los inspectores ejercen con la condición de agentes de la autoridad y con facultad para exigir información y colaboración de particulares y administrados.¹⁶

Luego entonces, podemos decir que para

14 Ibidem, p. 68

15 Ibidem, p. 71.

16 Ibidem, p. 72.

garantizar la conformidad con la legalidad urbanística se atribuye una serie de potestades a la Administración para que con base en los deberes, límites o prohibiciones establecidos por el Plan Urbanístico, se determinen una serie de sanciones para lograr que se cumplan las disposiciones o en su caso para reaccionar en caso de incumplimiento, y a esto se le conoce como disciplina jurídica.¹⁷

III. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DEL DERECHO URBANÍSTICO

Como sabemos la Constitución es suprema en nuestro orden jurídico mexicano y todas las disposiciones normativas y los actos de autoridad deben ajustarse a lo establecido en ella¹⁸ por ende es necesario conocer los preceptos constitucionales que enuncian al derecho urbanístico en México y que son la base sobre la cual descansan las leyes que regulan nuestra materia.

La Constitución Federal en sus artículos 27, párrafo tercero; 73, fracción XXIX-C (que cual se complementa con lo dispuesto en los artículos 115 y 122 que otorgan facultades a los municipios y a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal respectivamente, para legislar en la materia)¹⁹ regula al urbanismo y por ende estos preceptos constitucionales son la base de nuestro Derecho Urbanístico.

El artículo 27 establece el reconocimiento de la potestad estatal para determinar en cualquier momento las modalidades que dicte el interés público a la propiedad privada. Lo anterior implica un reconocimiento de un dominio eminente del

17 Ibidem, p. 73

18 Ibidem, p. 152 y 153

19 Ibidem, p. 155.

Estado sobre el territorio, y de manera concreta sobre las tierras. Según se prescribe el Estado puede intervenir en el régimen de la propiedad privada a efecto de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, así como para llevar a cabo 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.²⁰

De manera general podemos señalar que, el artículo 73, fracción XXIX-C, faculta al Congreso de la Unión para expedir leyes que establezcan la concurrencia del gobierno federal, de los estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencia, en materia de asentamientos humanos, con el objeto de cumplir con los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, motivo por el cual se excedió la Ley General de Asentamientos Humanos.²¹

Y por lo que respecta del artículo 115 constitucional en el cual su fracción II, prevé la facultad de legislativa municipal para expedir bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.²²

Mientras que su fracción V, en el inciso a), establece que los municipios pueden formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de

20 Ibidem, p. 158

21 Ibidem, p. 160

22 Ibidem, p. 161

desarrollo urbano municipal. En el inciso d) se prevén las facultades para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales, y en el inciso f), para otorgar licencias y permisos para construcciones en los términos de las leyes federales y estatales relativas.²³

Finalmente el artículo 122 en su base primera, fracción V, inciso j), establece la facultad de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal para legislar en materia de planeación del desarrollo; en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo; preservación del medio ambiente y protección ecológica; vivienda, construcciones y edificaciones; vías públicas, tránsito y estacionamiento, por ejemplo.²⁴

IV. ESTRUCTURA NORMATIVA DEL DERECHO URBANÍSTICO

La materia urbana se encuentra regulada en diversos ordenamientos jurídicos de distinto nivel jerárquico y de diversas materias a las que podemos llamar Ordenamiento Jurídico Urbanístico, ya que en nuestro país, el Derecho Urbanístico se trata de una materia concurrente, razón por la cual participan los tres órdenes de gobierno, Federal, Estatal y Municipal.

Ahora bien, veamos el orden jerárquico de las normas jurídicas urbanísticas, las cuales son:

A nivel Federal o de Jurisdicción Federal:

- La CPEUM artículos: 25,26, 27, 73, 115

²³ Ídem.

²⁴ Ibidem, p. 162

y 122.

- Ley General de Asentamientos Humanos (ley rectora de la materia)
- Ley Agraria
- Ley de Vivienda
- Ley General de Protección al Ambiente
- Ley de Planeación
- Plan Nacional de Desarrollo
- Programa Sectorial de Desarrollo Urbano

A nivel Estatal:

- Leyes locales que pueden tener diversos nombres entre los más comunes se encuentran: Leyes de Desarrollo Urbano, Leyes de Asentamientos Humanos o bien Códigos Urbanos. Las 32 entidades tienen sus respectivas disposiciones en ordenamientos específicos, a excepción del Estado de México que lo hace en el libro 5to de su Código Administrativo.
- Leyes locales de Planeación
- Planes y Programas Estatales de Desarrollo Urbano

A nivel municipal:

- Destacan algunos Bandos de Policía y Buen Gobierno
- Planes y Programas de desarrollo Urbano Municipales.
- Reglamentos

Como vimos en el apartado anterior cuales son las normas constitucionales que dan sustento al Derecho Urbanístico, toca ahora conocer las leyes que forman parte de nuestro régimen legal:

Ley General de Asentamientos Humanos

La actual Ley General de Asentamientos Humanos publicada en el DOF el 21 de julio de 1993, tiene como objetivo establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y determinar las bases para la participación social en la materia.²⁵

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Esta ley regula uno de los aspectos más importantes para el Derecho Urbanístico ya que uno de los temas que convergen con la concentración de las zonas urbanas es el ecológico o ambiental ya que ambas no pueden desatenderse debido a que son fundamentales para la satisfacción de las necesidades humanas.

La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente es una base para el urbanismo mexicano, debido a que como expone en su artículo 1º tiene el objeto de reglamentar la garantía del derecho de toda

25 Ibidem, p. 176

persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar; definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación; de preservar, la restauración y el mejoramiento del ambiente; de preservar y proteger la biodiversidad, así como establecer y administrar las áreas naturales protegidas; aprovechar de modo sustentable, la preservación y en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas, previniendo y controlando la contaminación.

Por lo anterior podemos afirmar que existe una estrecha relación entre el urbanismo y el medio ambiente, y el importante contenido de normas urbanísticas en la ley ambiental.²⁶

Ley de Vivienda

Esta ley es reglamentaria del artículo 4, párrafo séptimo de la Constitución Política Federal, en el cual se establece el Derecho que tiene toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, que para ser considerada como tal, deberá cumplir las disposiciones en materias de asentamientos humanos y construcción.²⁷

Además, menciona que el “mejoramiento de vivienda” es la acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda digna y

²⁶ Ibidem, p. 194-195 y 197.

²⁷ Ibidem, p. 198.

decorosa, mismas que además deberán realizarse conforme a las normas de carácter urbano.²⁸

Ley Agraria

Esta ley refiere gran parte de su contenido a la materia urbanística, y en tal virtud señala que el ejercicio de los derechos de propiedad que la regula en lo relacionado con el aprovechamiento urbano y el equilibrio ecológico, se ajusta a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y las demás aplicables a la materia.

Además de establecer que el Ejecutivo Federal promueva la coordinación de acciones con los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, en el ámbito de sus correspondientes atribuciones, para la debida aplicación de la ley.²⁹

Planes de Desarrollo Urbano

Los Planes de Desarrollo Urbano, son aquellos documentos elaborados por los órganos administrativos facultados para ello, con la finalidad de establecer los criterios, principios y procedimientos para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros poblacionales. Dichos documentos suelen ser ejecutados bajo un programa, es decir bajo un orden cronológico establecido para su ejecución.

Nuestra Constitución regula la materia de plantación en su artículo 27 párrafo tercero, en él se menciona la obligación de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y

²⁸ Ibidem, p. 199.

²⁹ Ibidem, p. 2010

crecimiento de los centros de población.³⁰

Debemos destacar que la planeación y regulación de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política sectorial que coadyuva al logro de los objetivos del plan nacional de los estatales y municipales de desarrollo.³¹

Leyes Locales de Asentamientos Humanos

Con fundamento en los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Federal y con apego a la Ley General de Asentamientos Humanos, las legislaturas de las entidades federativas expidieron entre 1976 y 1977 sus respectivas leyes locales de desarrollo urbano, con la que originalmente se integró en todos sus niveles, la estructura jurídica para la planeación y regulación de los asentamientos humanos en México. En la actualidad, casi todas las entidades federativas han actualizado su legislación urbana, especialmente a partir de la vigente Ley General de Asentamientos Humanos, siguiendo los criterios de la misma.³²

COLCLUSIONES

En conclusión, el Derecho Urbanístico forma parte del Derecho y se puede considerar como una rama del Derecho Administrativo conformada por el sistema de normas jurídicas, así como, el conjunto de principios, que a través de la planeación, regulan la ordenación del territorio y el uso del

30 Ibidem, p. 219

31 Ibidem, p.220

32 Ibidem, p. 227

suelo, y por tanto fijan los derechos y obligaciones del propietario de éste, para la creación, desarrollo, modificación, y progreso, de los núcleos de población en beneficio de la comunidad.

Y las etapas de la urbanización son a) planeamiento, b) gestión y c) disciplina. A la planeación la consideramos como trazar o diseñar por dónde crecerá la ciudad en el suelo que no está urbanizado y que es susceptible de urbanización, destacando qué se va a hacer durante los próximos años en el suelo urbano; la gestión es la ejecución del planeamiento conforme a las normas y técnicas de la urbanización; y la vigilancia de la concordancia entre lo establecido en el plan y lo ejecutado, respectivamente. Y la disciplina, donde encontramos que es la inspección urbanística entendida como la acción de verificar o vigilar la ejecución de un acto conforme a la norma establecida y las sanciones como consecuencia de la violación a las normas urbanísticas.

Además vimos que la materia urbana se trata de una materia concurrente, razón por la cual participan los tres órdenes de gobierno, Federal, Estatal y Municipal.

A nivel Federal se encuentra la Constitución Federal (como base del Derecho Urbanístico) en sus artículos: 25,26, 27, 73, 115 y 122, y la Ley General de Asentamientos Humanos (ley rectora de la materia), la Ley Agraria, la Ley de Vivienda, la Ley General de Protección al Ambiente, la Ley de Planeación, el Plan Nacional de Desarrollo y el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano.

Mientras que a nivel Estatal, encontramos las Leyes Locales las cuales pueden tener diversos nombres como: Leyes de Desarrollo Urbano, Leyes de Asentamientos Humanos o bien Códigos Urbanos. Enfatizando además que las 32

entidades tienen sus respectivas disposiciones en ordenamientos específicos, además de las Leyes locales de Planeación y los Planes y Programas Estatales de Desarrollo Urbano

Por su parte a nivel municipal destacan algunos Bandos de Policía y Buen Gobierno, Planes y Programas de desarrollo Urbano Municipales y Reglamentos

Como citamos antes, nosotros consideramos que el Derecho Urbanístico es una rama del Derecho Administrativo, ya que se trata de un derecho especial, que participando de las normas de Derecho privado y público, ofrece cierta peculiaridad que le distingue de éstos. Asimismo, se le ha considerado, como una rama jurídica interdisciplinaria y social, que formaliza jurídicamente al Urbanismo e integra un conjunto de normas jurídicas de naturaleza distinta, que tiene un objeto de regulación común.³³

En nuestra opinión existe una gran necesidad de dar mayor evolución a normas de derecho urbanístico, ya que recordemos, vivimos en una de las zonas metropolitanas mas grandes y conflictivas del mundo, por lo cual no debemos de dudar de la importancia y necesidad de fortalecer esta nueva rama de la ciencia jurídica, cuya importancia radica en que es el principal instrumento de ordenación y regulación del desarrollo urbano y de los asentamientos humanos de nuestro país.³⁴

33 López Velarde Vega, Oscar, citado por Coquis Velasco Francisco, *Ibidem*, p. 144.

34 *Ibidem*, p. 143.