

1978 16/1 2es
A3200161
ARQUITECTURA
5
ESTAD. UNID.
MEXICO

PROCESOS DE DESINCORPORACION DE BIENES NACIONALES
IMPLICACIONES EN EL DESARROLLO URBANO
DE LAS CIUDADES MEXICANAS

Que postula: ING. ARQ. JUAN MANUEL LICONA ENCISO

Para obtener el Grado de:

MAESTRO EN ARQUITECTURA/URBANISMO

DIVISION DE ESTUDIOS DE POSGRADO
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM

1988



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



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.

PROCESOS DE DESINCORPORACION DE BIENES NACIONALES
IMPLICACIONES EN EL DESARROLLO URBANO
DE LAS CIUDADES MEXICANAS

I N D I C E

	PAGINA
INTRODUCCION	10
CAPITULO 1 ANTECEDENTES	17
1.1. Los Bienes Nacionales	18
1.2. Características Básicas del Patrimonio Inmobiliario Federal	24
CAPITULO 2 DIAGNOSTICO	39
2.1. Análisis de los Procesos de Desincorporación en la actualidad	41
2.2. Análisis de dos casos	44
2.3. Pronóstico de seguir la tendencia actual	58
CAPITULO 3 PROPOSITOS	60
3.1. Objetivo General	60
3.2. Objetivos Particulares	61
3.3. Normas y Criterios	61

	PAGINA
CAPITULO 4 ESTRATEGIA	66
4.1. Definición de Políticas	68
4.2. Propuestas de Uso y Destino	71
4.3. Alternativas de Desarrollo Económico	75
CAPITULO 5 GESTION	83
5.1. Estrategia de difusión hacia Gobiernos Estatales, Municipales y Organismos Planificadores	84
CAPITULO 6 INSTRUMENTACION	88
6.1. Estrategia Administrativa para el manejo de los procesos de desincorporación y la obtención de recursos no tradicionales	90
CONCLUSIONES	95
SIGLAS Y ABREVIATURAS	
BIBLIOGRAFIA	

INDICE DE FIGURAS Y PLANOS

	PAGINA
CAPITULO 1 ANTECEDENTES	
Figura 1	28
Inmuebles federales estimados e inventariados por las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal.	
Figura 2	29
Número de inmuebles federales por Estado según el tipo de propietario.	
Figura 3	31
Situación de los títulos de propiedad de los inmuebles federales.	
Figura 4	32
Títulos de ocupación de los inmuebles federales.	
Figura 5	33
Grado de aprovechamiento de los inmuebles federales.	
Figura 6	35
Usos de los inmuebles federales.	

	PAGINA
CAPITULO 2 DIAGNOSTICO	
Plano 1	45
Ubicación del Estero del Infiernillo en la ciudad de Mazatlán, Sin.	
Figura 7	46
Características de los planes parciales de desarrollo urbano, Estero del Infiernillo Mazatlán, Sin. y Zona Inmobiliaria Federal de Nogales, Son.	
Plano 2	47
Superficie a desincorporar de la propiedad federal, para ser donada al H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sin.	
Plano 3	49
Obras realizadas por el H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sin.	
Plano 4	51
Estrategia del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Estero del Infiernillo, Mazatlán, Sin.	
Plano 5	53
Ubicación de la Zona Inmobiliaria Federal en la Ciudad de Nogales, Son.	
Plano 6	55
Estrategia del Plan Parcial de Aprovechamiento de la Zona Inmobiliaria Federal de Nogales, Son. Tramo 1	

	PAGINA
Plano 7	56
Estrategia del Plan Parcial de Aprovechamiento de la Zona Inmobiliaria Federal de Nogales, Son. Tramo 2	
Plano 8	57
Estrategia del Plan Parcial de Aprovechamiento de la Zona Inmobiliaria Federal de Nogales, Son. Tramo 3	
CAPITULO 4 ESTRATEGIA	
Figura 8	67
Inventario y Catálogo General de los Bienes Inmuebles de la Administración Pública Federal en el Estado de Sonora.	
Figura 9	70
Inventario y Catálogo General de los Bienes Inmuebles de la Administración Pública Federal en la República Mexicana.	
Figura 10	74
Usos actuales de los Bienes Inmuebles Federales.	
Figura 11	76
Tabla de compatibilidad de usos y destinos propuestos para los Bienes Nacionales.	
CAPITULO 6 INSTRUMENTACION	
Figura 12	94
Diagrama del proceso propuesto.	

INTRODUCCION

México, país sin lugar a dudas rico en recursos naturales y humanos, está viviendo una importante etapa de transición, entre la planeación y la operación del desarrollo urbano.

Este sexenio (1982-1988) se ha caracterizado por la reducción del gasto público, afectando notablemente el apoyo que recibían antaño las ciudades mexicanas.

Esta situación ha orillado cada vez más, a pensar en el concierto de voluntades para que la operación del desarrollo urbano pueda realizarse.

No se puede soslayar la escasez de recursos federales, pero tampoco se pueden dejar de ver y atender la demanda de satisfactores urbanos por parte de la población.

En esta encrucijada resulta obligado para quienes estamos involucrados en la planeación urbana, sugerir alternativas en la búsqueda de recursos no tradicionales.

En este sentido los procesos de desincorporación de Bienes Nacionales ofrecen una opción tangible, de inversión mínima y óptimos resultados.

Para comprender el patrimonio inmobiliario de la Nación, considero pertinente citar los siguientes datos históricos.

La propiedad inmobiliaria federal encuentra su génesis en el Derecho consuetudinario precortesiano, al distinguir la propiedad pública intergrada por tierras del rey; de los dioses; del ejército y de los nobles; de las tierras propiedad de los pueblos y de los barrios.

Este sistema fue modificado totalmente con la conquista española, ya que por la Bula del Papa Alejandro VI de 1493, los monarcas españoles dispusieron de las tierras nacionales como de cosa propia, repartiéndola entre los conquistadores, sus descendientes, el clero y por último a los indígenas dividiendo la propiedad en individual y colectiva.

Situación que prevaleció hasta que México logró su independencia, reivindicando sus derechos sobre la tierra y constituyendo el patrimonio inmobiliario nacional, por conducto de diversos Ordenamientos.

La Constitución Política de 1857, establece algunas disposiciones respecto de la propiedad pública y el control de los bienes federales. Las cuales se sustentan en normas jurídicas que subordinan y someten su aprovechamiento a un principio común: satisfacer los fines que tiene encomendado el Estado.

En 1859 el Lic. Benito Juárez, Presidente Interino de México, inició la verdadera recuperación de los bienes eclesíásticos al expedir las Leyes de Reforma.

En 1870 aparece el primer Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California. El cual distingue y reglamenta los bienes de propiedad pública de los de propiedad privada.

En 1884 se publica un nuevo Código Civil que no difiere en esencia del Código de 1870, pero que señala la expedición de una Legislación Especial para la protección jurídica, así como ordenación, conservación y vigilancia de la propiedad inmueble de la Nación, misma que se expidió en 1902.

El 18 de diciembre de 1902 se promulga la Ley sobre Clasificación y Régimen de los Bienes Inmuebles Federales, que organiza y estructura la administración y control de los bienes de propiedad nacional.

En esta Ley ya se determina el procedimiento para enajenar bienes no útiles para servicios públicos. Como se aprecia, esta Ley representa la primera etapa de la estructuración moderna del patrimonio inmobiliario federal.

La Constitución de 1917 plasma en el artículo 27 el principio básico de dar a la Nación el derecho de intervenir en el uso particular de la propiedad cuando el interés de la colectividad así lo demande; concediendo también el derecho de expropiar por causa de utilidad pública mediante indemnización.

El artículo 132 Constitucional, previó la expedición de una Ley General sobre Bienes Nacionales. El 26 de agosto de 1944 se publicó la Ley General de Bienes Nacionales, donde se clasificó y reguló el funcionamiento del patrimonio inmueble de la Nación.

En 1968 se expidió una nueva Ley General de Bienes Nacionales, que abrogó a la de 1944, en la que se incluyeron aspectos importantes para adecuarla a su tiempo, protegiendo con mayor precisión los inmuebles federales.

El 8 de enero de 1982 se publica la Ley General de Bienes Nacionales, vigente en la actualidad, con sus correspondientes Reformas del 25 de mayo de 1987. En este mandato se trató de definir un sistema de administración, aprovechamiento y vigilancia del patrimonio inmueble federal, partiendo del principio de que tales bienes, independientemente de la institución que los utilice, deberán tener un óptimo aprovechamiento en beneficio colectivo.

Se estima por lo tanto, que las dependencias, así como las entidades paraestatales que utilizan inmuebles federales, deben sujetarse a un control que permita el eficaz aprovechamiento de los bienes a su servicio.

Se han realizado esfuerzos notables por parte de las Secretarías de Estado que han manejado la propiedad inmobiliaria federal en la época moderna :

Secretaría de Hacienda y Crédito Público (desde el siglo pasado hasta 1946), Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa (1946-1958), Secretaría del Patrimonio Nacional (1958-1976), Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (1976-1982) y Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (1982 a la fecha).

Sin embargo todavía existe un largo camino por recorrer no solo en lo que se refiere a un sistema integral de control, administración, catalogación, aprovechamiento y vigilancia de los Bienes Nacionales, sino también en lo que se refiere a difundir esta información a quienes hacen la planeación urbana y regional.

El número de Bienes Nacionales con que cuenta el país no se puede precisar, sin embargo la Memoria del Inventario y Catálogo General de los Bienes Inmuebles de la Administración Pública Federal (MICBI), elaborada por la extinta Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas en noviembre de 1982 (primer y único documento oficial en la materia) establece una estimación de 220 mil inmuebles, si bien sólo se inventariaron 152,445 y únicamente se codificaron para los resultados de la MICBI 148,836 inmuebles.

La MICBI actualizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, habla de alrededor de 158,000 inmuebles al año 1985, aunque este documento, de acuerdo a la propia Secretaría no se puede considerar oficial.

Este universo inmobiliario debe ser incorporado a la planeación urbana, para que los procesos de desincorporación de Bienes Nacionales dejen de ser hechos aislados y respondan a una estrategia planificada, que implique la transformación de la ciudad, basada en realidades, que mejore el nivel de bienestar de los habitantes y consolide una base material más eficiente para promover el crecimiento económico.

Esta investigación pretende enlazar la información de Bienes Nacionales con los organismos planificadores del país y los Gobiernos Estatales y Municipales para lograr estrategias de planeación y administración, baratas y por tanto más alcanzables que las actuales.

Es necesario agradecer a la desaparecida Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, el haber elaborado documentos que sirvieron para el desarrollo de esta tesis; debo mencionar que realicé mis estudios de maestría (1979-1981), durante el tiempo que trabajé en la Dirección General de Ecología Urbana, que al final del sexenio (1976-1982) se llamó Dirección General de Desarrollo Ecológico de los Asentamientos Humanos.

Así también manifiesto mi más alto agradecimiento a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología a la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal y en especial a la Dirección General de Desarrollo Urbano, donde me desempeñé profesionalmente, por brindarme el acceso al conocimiento del tema, a manejar diversos casos reales de desincorporación de Bienes Nacionales y procesos de planeación del desarrollo urbano, permitirme incorporar a esta tesis información de la Secretaría y el apoyo recibido para la elaboración de la misma.

1. ANTECEDENTES

En los 10 años que he trabajado dentro del sector público (1978-1988) primero en la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP) posteriormente en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), he participado en diversos casos de desincorporación de Bienes Nacionales para usos y destinos vía enajenación a título gratuito u oneroso, a favor de particulares y/o dependencias federales así como gobiernos estatales y municipales.

La gama de casos va desde un lote urbano para uso habitacional, hasta hectáreas para destinarlas a la construcción de una carretera o un aeropuerto. Puede ser un simple dictamen o todo un proceso de elaborar un Plan Parcial de Desarrollo Urbano donde se establecen los usos y destinos no solo para los Bienes Nacionales sino para un área mayor, decretar el Plan y decretar la desincorporación de las áreas que resulten.

Estos procesos son cotidianos y normalmente benefician a quien lo solicita. Sin embargo no son procesos planificados, no son procesos que se involucren en los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población, por desconocimiento o desvinculación de quienes hacen la planeación urbana y los organismos federales que manejan los Bienes Nacionales específicamente Dirección Ge-

neral del Patrimonio Inmobiliario Federal (DGPIF) de la SEDUE y Dirección General de Terrenos Nacionales, Baldíos y Demasías (DGTINByD) de la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos (SARH).

Mi tesis es enlazar la información de los Bienes Nacionales con los organismos planificadores, para que éstos logren establecer en los planes de desarrollo urbano una estrategia barata para obtener reservas habitacionales, industriales, turísticas, portuarias, etc.; para otorgar usos y destinos dentro de la mancha urbana que mejoren la estructura económica de la ciudad y su entorno; asimismo introducir esta variable en la planeación regional lo que se traduce en organizar el territorio nacional.

La presente investigación se enfocará a los Bienes Nacionales que maneja la DGPIF, ya que son éstos los que inciden directamente en el desarrollo urbano de las ciudades mexicanas.

1.1 Los Bienes Nacionales

De acuerdo a la Ley General de Bienes Nacionales (LGEN) del 8 de enero de 1982 y sus reformas del 25 de mayo de 1987, el patrimonio nacional se compone de Bienes de dominio público de la Federación y Bienes de dominio privado de la Federación.

Son Bienes de dominio público según el artículo 2° de la IGBN, se cita textualmente:

- I. Los de uso común;
- II. Los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto, y octavo, y 42, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- III. Los enumerados en la fracción II del artículo 27 Constitucional, con excepción de los comprendidos en la fracción II, del artículo 3° de esta Ley;
- IV. El suelo del mar territorial y de las aguas marítimas interiores;
- V. Los inmuebles destinados por la Federación a un servicio público, los propios que de hecho utilice para dicho fin y los equiparados a éstos, conforme a la ley;
- VI. Los monumentos históricos o artísticos, muebles e inmuebles, de propiedad federal;
- VII. Los monumentos arqueológicos muebles e inmuebles;

- VIII. Los terrenos baldíos y los demás bienes inmuebles declarados por la ley inalienables e imprescriptibles;
- IX. Los terrenos ganados natural o artificialmente al mar, ríos, corrientes, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional;
- X. Las servidumbres, cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores;
- XI. Los muebles de propiedad federal que por su naturaleza no sean normalmente sustituibles, como los documentos y expedientes de las oficinas; los manuscritos, incunables, ediciones, libros, documentos, publicaciones periódicas, mapas, planos, folletos y grabados importantes o raros, así como las colecciones de esos bienes; las piezas etnológicas y paleontológicas; los especímenes tipo de la flora y de la fauna; las colecciones científicas o técnicas, de armas, numismáticas y filatélicas, los archivos, las fotograbaciones, películas, archivos fotográficos, cintas magnetofónicas y cualquier otro objeto que contenga imágenes y sonidos, y las piezas artísticas o históricas de los museos, y
- XII. Las pinturas murales, las esculturas y cualquier obra

artística incorporada o adherida permanentemente a los inmuebles de la Federación o del patrimonio de los organismos descentralizados, cuya conservación sea de interés nacional".

Las fracciones II y III las podemos traducir, de acuerdo a los artículos Constitucionales citados como los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; las aguas de los mares, lagunas, esteros, ríos, lagos, manantiales y del subsuelo; la zona económica exclusiva de 200 millas náuticas; las iglesias y edificios que se destinen a un culto religioso, con excepción de los nacionalizados que no se hubieren destinado a un culto religioso (estos son Bienes de dominio privado).

Son Bienes de dominio privado según el artículo 3° de la IGEN, se cita textualmente:

- I. Las tierras y aguas de propiedad nacional no comprendidos en el artículo 2° de esta ley que sean susceptibles de enajenación a los particulares;
- II. Los nacionalizados conforme a la fracción IX del artículo 27 Constitucional, que no se hubieren construido o destinado a la administración, propaganda o enseñanza de

un culto religioso;

- III. Los bienes ubicados dentro del Distrito Federal, declarados vacantes conforme a la legislación común;
- IV. Los que hayan formado parte del patrimonio de las entidades de la Administración Pública Paraestatal, que se extingan o liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación;
- V. Los bienes muebles de propiedad federal al servicio de las dependencias de los Poderes de la Unión, no comprendidos en la fracción XI del artículo anterior;
- VI. Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiriera la Federación, y
- VII. Los bienes muebles e inmuebles que la Federación adquiriera en el extranjero.
- VIII. Los bienes inmuebles que adquiriera la Federación o que ingresen por vías de derecho público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra.

También se considerarán bienes inmuebles del dominio privado de la Federación, aquellos que ya formen parte de su patrimonio y que por su naturaleza sean susceptibles para ser destinados a la solución de los problemas de la habitación popular, previa declaración expresa que en cada caso haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

Resulta claro que existe un número considerable de Bienes Nacionales susceptibles de aprovecharse para el desarrollo urbano armónico de las ciudades mexicanas, sobre todo aquellos que permiten regularizar la tenencia de la tierra, añejo y extendido problema en el país; y los que permiten constituir reservas territoriales ya sea para uso habitacional, industrial, portuario, turístico, etc.

Existe un número importante de bienes que con un simple cambio de uso, se obtendrían altos beneficios no solo para los inmuebles, sino también para la zona donde se ubican y por ende la ciudad que los posee.

Se debe reconocer que existen Bienes Nacionales que están siendo perfectamente aprovechados en las ciudades mexicanas, con diferentes usos destacándose educación, religión y salud.

1.2 Características básicas del Patrimonio Inmobiliario Federal

El patrimonio inmobiliario de la Nación está constituido por una gran variedad de tipos de inmuebles, que comprende desde un terreno sin edificación o instalación alguna, hasta obras tales como un puente, una presa o un conjunto de edificios.

Traduciendo la LGEN podemos decir que los inmuebles federales son:

- a.- Los que las dependencias o entidades de la Administración Pública Federal tienen destinados a su servicio o están ocupando de hecho.

- b.- Los que constituyen el patrimonio de las entidades paraestatales, siempre que se destinen a infraestructura, reservas, unidades industriales, o esten directamente asignados o afectos a la exploración, explotación, transformación, distribución o que utilicen en las actividades específicas que tengan encomendadas conforme a sus respectivos objetos relacionados con la explotación de recursos naturales y la prestación de servicios. No se consideran los utilizados para oficinas administrativas, o en general para propósitos distintos a los de su objeto.

- c.- Las edificaciones e instalaciones que las dependencias o entidades tienen a su cargo, ubicadas dentro de la zona federal marítimo terrestre.
- d.- Las edificaciones e instalaciones con inversión federal, ubicadas en terrenos de propiedad particular, ejidal, estatal u otra, y sobre los que se hubiera manifestado la voluntad de transmitir la propiedad a favor del Gobierno Federal o de las entidades paraestatales.
- e.- Los palacios federales.
- f.- Los destinados a gobiernos estatales o municipales. (De propiedad federal).
- g.- Los dedicados a la administración, enseñanza o propaganda de un culto religioso.
- h.- Los parques nacionales.
- i.- Los terrenos ganados al mar
- j.- Los caminos en desuso.
- k.- Los utilizados por los Poderes Legislativo, Judicial y

Ejecutivo,

- l.- La zona federal marítimo terrestre.
- m.- Los caminos, carreteras y puentes, vías férreas, líneas de transmisión, acueductos y oleoductos, presas, diques, canales, bordos y zanjas, con sus zonas de protección y derechos de vía.
- n.- Los puertos, bahías, radas, ensenadas, muelles, escolleras y malecones.
- o.- Las zonas y monumentos arqueológicos.
- p.- Las plazas, paseos y parques públicos.
- q.- Los inmuebles que adquieren las entidades paraestatales para cumplir con su objeto social relacionado con la compraventa de bienes raíces.
- r.- Los demás inmuebles y muebles que por cualquier título jurídico adquiera la Federación y los demás bienes considerados de uso común por otras leyes.

De todo lo anterior la MICHI realizada por SNIOP en 1982, abar

ca los rubros, de la "a" a la "k", existiendo un vacío de información en los rubros de la "l" a la "r", sin que a la fecha alguna otra institución lo haya cubierto.

Sin embargo la MICBI es el único documento al respecto, por lo que es importante conocer sus resultados.

La figura 1 presenta el número de inmuebles federales inventariados por cada una de las dependencias de la Administración Pública y su correspondiente sector paraestatal, y por las entidades paraestatales no sectorizadas. Destacan la Secretaría de Educación Pública (42%) y la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas hoy Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (34%).

La diferencia entre los 220 589 inmuebles estimados, y los 152 445 inmuebles inventariados (68 144) refleja la ignorancia que existe respecto a la propiedad inmobiliaria y el grado de respuesta de los organismos públicos para llevar a cabo esta tarea.

En la figura 2 se aprecia la distribución de inmuebles en cada estado de la República y en el extranjero, destacan el Distrito Federal (9.5%), Oaxaca (8%) y Puebla (6.7%), donde se concentra casi una cuarta parte de los inmuebles federales (24.2%).

**INMUEBLES FEDERALES ESTIMADOS E
INVENTARIADOS POR LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES
DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL, NOV. 1982**

DEPENDENCIA O ENTIDAD DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL QUE REALIZO LA ENCUESTA	INMUEBLES ESTIMADOS POR LA DEPENDENCIA O ENTIDAD (PREVIAMENTE AL INVENTARIO)	NUMERO DE INMUEBLES INVENTARIADOS	DIFERENCIAS IMPOR- TANTES Y PORCEN- TAJE RESPECTO DE LA ESTIMACION	
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA	11	11		
PODER LEGISLATIVO	7	7		
PODER JUDICIAL	2	2		
SECRETARIA DE GOBERNACION	69	78		
Sector Parastatal	122	118		
SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES	50	39		
Sector Parastatal	0	1		
SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO	350	210	140	(40%)
Sector Parastatal	800	515	285	(36%)
SECRETARIA DE LA DEFENSA NACIONAL	385	249	136	(35%)
Sector Parastatal	125	80	55	(44%)
SECRETARIA DE AGRICULTURA Y RECURSOS HIDRAULICOS	1 600	494	1 106	(69%)
Sector Parastatal	200	611		
SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	1 000	909		
Sector Parastatal	10 000	4 344	5 656	(57%)
SECRETARIA DE COMERCIO	2	3	1 177	(39%)
Sector Parastatal	3 000	1 023	9 696	(13%)
SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA	75 000	65 314	738	(74%)
Sector Parastatal	1 000	202		
SECRETARIA DE SALUBRIDAD Y ASISTENCIA	7 000	4 669	2 335	(33%)
Sector Parastatal	300	163	137	(46%)
SECRETARIA DE MARINA	300	223	77	(26%)
SECRETARIA DEL TRABAJO Y PREVISION SOCIAL	30	27		
Sector Parastatal	35	7	28	(80%)
SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA	3	3		
Sector Parastatal	6	4		
SECRETARIA DE PESCA	272	142	130	(48%)
Sector Parastatal	No proporcionó estimación	36		
PROCURADURIA GENERAL DE LA REPUBLICA	4	5		
SECRETARIA DE PATRIMONIO Y FOMENTO INDUSTRIAL	14	9	5	(36%)
Sector Parastatal	11 000	5 162	5 838	(53%)
SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PUBLICAS	64 000	52 676	11 324	(18%)
Sector Parastatal	74	72		
SECRETARIA DE TURISMO	28	7	19	(73%)
Sector Parastatal	300	154	146	(49%)
SECRETARIA DE PROGRAMACION Y PRESUPUESTO	15	4	11	(73%)
Sector Parastatal	0	0		
DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL	34 000	8 178	25 822	(76%)
Sector Parastatal	4 000	1 078	2 922	(73%)
IMSS	1 800	1 412	388	(22%)
ISSSTE	543	400	143	(26%)
DIF	124	122		
INFONAVIT	10	1	9	(90%)
FONAPAS	No proporcionó estimación	0		
Otras Entidades Parastatales	3 000	2 825		
T O T A L	220 580	152 445	68 144	(31%)

FUENTE: MEMORIA DEL INVENTARIO Y CATALOGO GENERAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL, SAHOP, 1982

Figura 1

**NUMERO DE INMUEBLES FEDERALES POR ESTADO
SEGUN EL TIPO DE PROPIETARIO**

ESTADO	GOBIERNO FEDERAL	SECTOR PARAESTATAL	TOTAL
Aguascalientes	975	149	1 124
Baja California Norte	1 657	233	1 890
Baja California Sur	787	127	914
Campeche	973	145	1 118
Coahuila	2 896	640	3 536
Colima	767	113	880
Chiapas	6 237	757	6 994
Chihuahua	3 724	773	4 497
Distrito Federal	12 289	1 945	14 234
Durango	2 440	526	2 966
Guanajuato	5 531	575	6 106
Guerrero	6 225	547	6 772
Hidalgo	6 238	744	6 982
Jalisco	6 916	775	7 691
México	7 506	1 093	8 599
Michoacán	4 234	849	5 083
Morelos	1 828	231	2 059
Nayarit	2 032	234	2 266
Nuevo León	2 606	455	3 061
Oaxaca	11 151	749	11 900
Puebla	9 328	766	10 094
Querétaro	1 589	240	1 829
Quintana Roo	1 175	137	1 312
San Luis Potosí	5 121	491	5 612
Sinaloa	3 080	515	3 595
Sonora	3 337	529	3 866
Tabasco	3 516	256	3 772
Tamaulipas	3 163	476	3 639
Tlaxcala	1 523	166	1 689
Veracruz	5 537	1 118	6 655
Yucatán	2 350	376	2 726
Zacatecas	4 874	460	5 334
En el extranjero	41	0	41
TOTAL	131 646	17 190	148 836

FUENTE: MEMORIA DEL INVENTARIO Y CATALOGO GENERAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL, SAHOP 1982

Figura 2

También podemos observar que el sector paraestatal posee el 11.5% del total de propiedades federales de la República Mexicana.

La figura 3 refleja en forma contundente la situación que guardan los inmuebles del Gobierno Federal en sus aspectos jurídicos, sólo el 24% cuentan con títulos de propiedad; esta condición se presenta en el 64% de los inmuebles de los organismos paraestatales. Esto significa que 100 000 títulos de inmuebles del Gobierno Federal y 6 000 de las entidades paraestatales no existen.

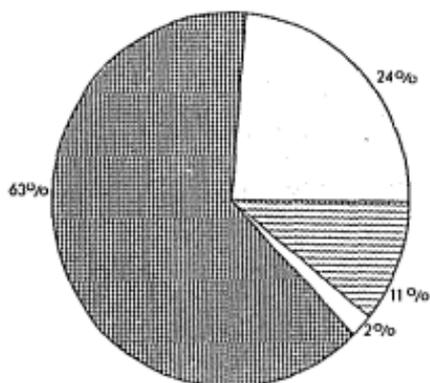
Los datos que aparecen en la figura 4 indican que el 55% de los usuarios de inmuebles del Gobierno Federal no cuentan con título para hacer uso de ellos o desconocen su existencia, en el caso de las entidades paraestatales el 11% se encuentra en la misma situación; en total hablamos de 71 800 usuarios que aprovechan la propiedad federal sin los correspondientes derechos de uso.

La figura 5 nos dice el grado de aprovechamiento de los inmuebles federales, si sumamos los del sector paraestatal a los del Gobierno Federal se tiene un poco más de 7 200 inmuebles desaprovechados en su totalidad; y alrededor de 15 600 inmuebles cuyo aprovechamiento es inferior al 50%.

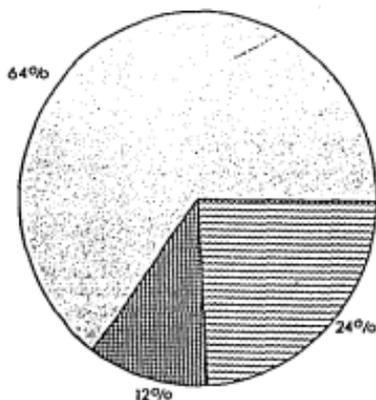
La información de la figura 6 nos muestra los diferentes usos de los inmuebles federales, que son: habitación, apoyo a las

SITUACION DE LOS TITULOS DE PROPIEDAD DE LOS INMUEBLES FEDERALES

PROPIEDAD DEL GOBIERNO FEDERAL



PROPIEDAD DE LAS ENTIDADES PARAESTATALES



	GOBIERNO FEDERAL	ENTIDADES PARAESTATALES
Existe	31,573	11,041
No existe o se desconoce	83,051	2,081
No se requiere	2,339	26
No proporcionó información	14,683	4,012
Total	131,646	17,160

Figura 3

TITULOS DE OCUPACION DE LOS INMUEBLES FEDERALES

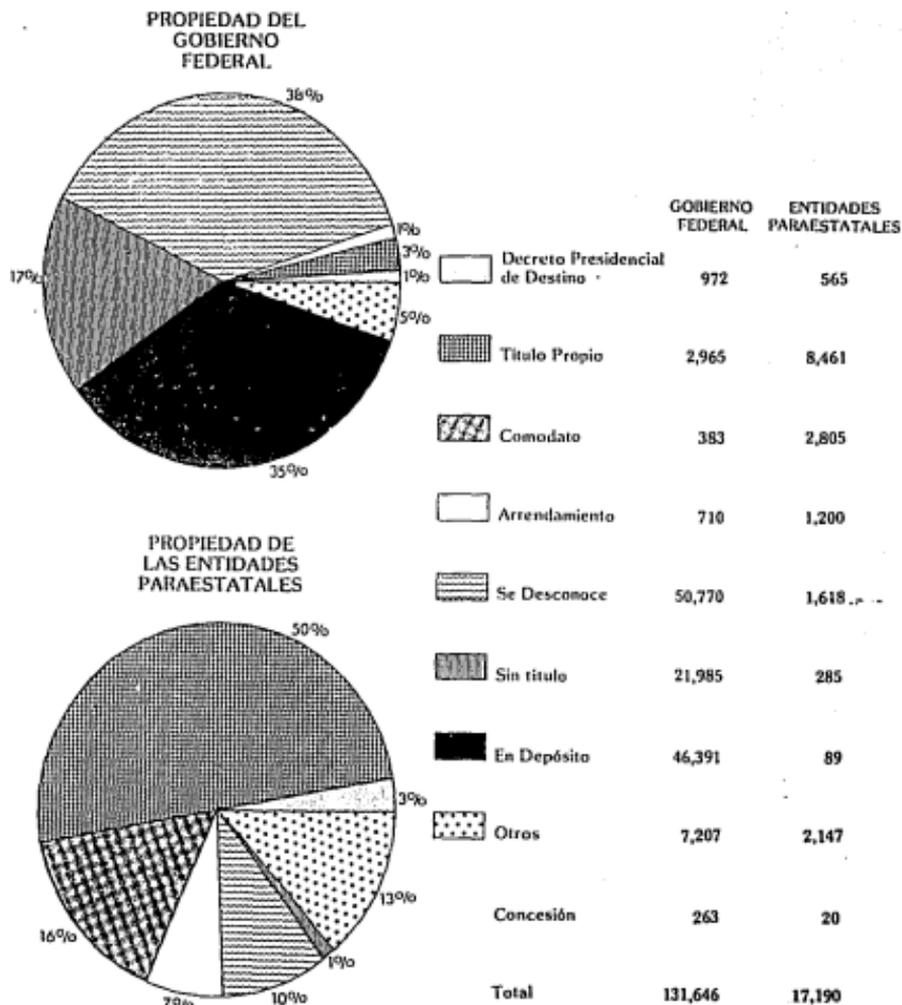


Figura 4

GRADO DE APROVECHAMIENTO DE LOS INMUEBLES FEDERALES

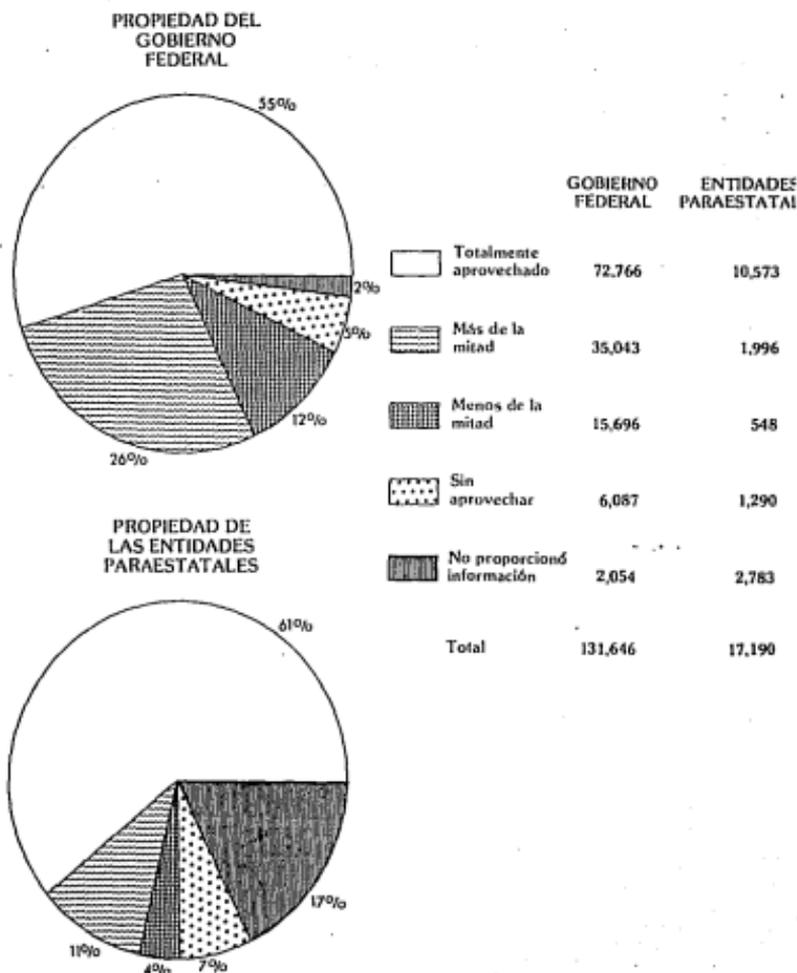


Figura 5

FUENTE: MEMORIA DEL INVENTARIO Y CATALOGO GENERAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL, SAHOP, 1982

actividades productivas, salud, educación e investigación, religión, transporte, servicios urbanos, abastos, administración y justicia, recreación y deporte, comunicaciones y otros.

Hay dos usos predominantes en los inmuebles propiedad del Gobierno Federal, educación e investigación con el 39% y religión con el 34%. Por lo que hace a los inmuebles propiedad de las entidades paraestatales el 23% lo ocupa el sector salud y el 19% el transporte.

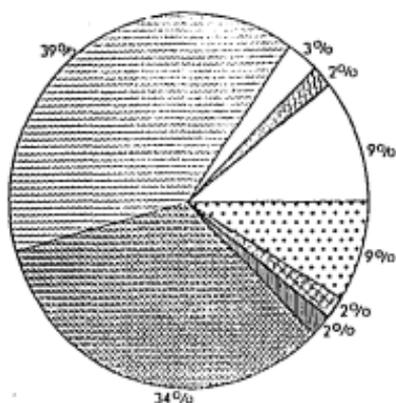
Del total de los inmuebles, los destinados a apoyar las actividades productivas suman 13 132 que representan un importante tercer lugar en uso, luego de las escuelas primer lugar con 51 295, y las iglesias segundo lugar con 46 219.

Además de la riqueza estadística señalada anteriormente, la MICBI permite identificar inmuebles federales ocupados ilegalmente por terceros, ya sea en parte o en su totalidad; así como inmuebles que no están inscritos en el Registro Público de la Propiedad Federal (84%).

A 6 años de distancia, ¿qué ha pasado con este esfuerzo de la SANOP?, la información de la MICBI ahí está y constituye la base, por excelencia, para establecer diagnósticos precisos sobre la situación inmobiliaria en sus aspectos jurídicos y adminis-

USOS DE LOS INMUEBLES FEDERALES

PROPIEDAD DEL GOBIERNO FEDERAL



PROPIEDAD DE LAS ENTIDADES PARAESTATALES

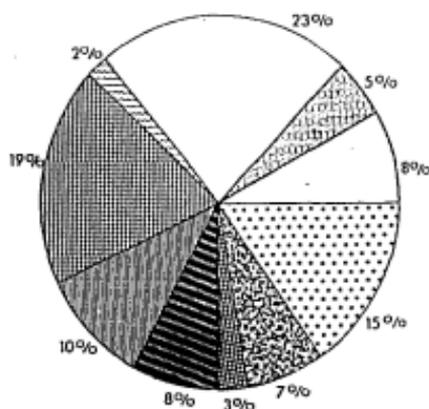


Figura 6

	GOBIERNO FEDERAL	ENTIDADES PARAESTATALES
Apoyo a las actividades productivas	11,768	1,364
Habitación	2,497	841
Salud	4,331	4,009
Educación e investigación	50,962	333
Religión	46,164	55
Transporte	162	3,266
Servicios Urbanos	2,839	1,697
Abastos	91	1,382
Administración y justicia	967	506
Recreación y deporte	1,982	186
Comunicaciones	749	1,114
Otros	9,134	2,437
Total	131,646	17,190

FUENTE: MEMORIA DEL INVENTARIO Y CATALOGO GENERAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL. SAHOP. 1982

trativos, a partir de los cuales es posible plantear programas que subsanen las irregularidades y las deficiencias de la administración de los bienes inmuebles federales. Pero:

- ¿Quién conoce esta información?
- ¿Cuántos de los 31 equipos estatales de planeación están al tanto de ella?
- ¿Acaso los equipos de planeación de las 3 metrópolis del país la conocen?
- ¿Quién de los equipos de planeación de las 59 ciudades medias del Sistema Urbano Nacional (SUN), sabe de la MICBI.
- ¿Será posible que alguien de los equipos de planeación de los 106 centros de apoyo del SUN, haya oído algo al respecto?
- ¿Quizá alguna de las 200 firmas consultoras del país en planeación urbana, tiene la MICBI en su acervo bibliográfico?
- ¿En cuantos de los 500 planes de desarrollo urbano elaborados por SAHCP/SEDUE se ha incorporado esta variable?

- ¿Por casualidad a los estudiantes de las maestrías en planeación urbana a lo largo del país, se les menciona esta problemática?

Las respuestas a estos cuestionamientos resultan muy incómodas para la Federación, la SEDUE, los equipos locales de planeación, los planificadores en general, y las Universidades donde se imparten maestrías en urbanismo, desarrollo urbano, regional o metropolitano.

No parece lógico que el organismo federal responsable del Patrimonio Inmobiliario Federal y del Desarrollo Urbano del país, no tenga a lo interno, no digamos un enlace eficiente, simplemente un enlace para incorporar los bienes inmuebles a los procesos de planeación. A lo externo no hay razón para que esta información se desconozca. Al parecer solo hay dos formas de explicarlo: No hay capacidad dentro de la SEDUE para difundir su labor, ó existen mecanismos que impiden dar a conocer esta información.

Tampoco se explica el hecho de que los planificadores, en la práctica y en la docencia, no visualicemos este importante factor en los procesos de planeación.

Salta a la vista que hay mucho trabajo por delante en materia de bienes inmuebles federales, y también es claro que si los incor-

poramos en los planes de desarrollo urbano será de gran ayuda tanto para los mismos bienes como para las ciudades donde se encuentren.

2. DIAGNOSTICO

La LGEN establece en su artículo 28 que los bienes de dominio público que lo sean por disposición de la autoridad, podrán ser enajenados, previo decreto de desincorporación, cuando dejen de ser útiles para la prestación de servicios públicos.

Los inmuebles de dominio privado se destinarán prioritariamente (artículo 57 de la LGEN) al servicio de las distintas dependencias y entidades de la administración pública federal, estatales y municipales. En este caso deberán ser incorporados al dominio público, cumpliendo con lo dictado en el artículo 4º de la misma ley.

El artículo 58 de la LGEN señala que los inmuebles de dominio privado que no sean adecuados para destinarlos a los fines a que se refiere el artículo 57 de la misma ley, podrán ser objeto de los siguientes actos de administración y disposición:

- I. Transmisión de dominio a título oneroso o gratuito, según el caso, en favor de instituciones públicas que tengan a su cargo resolver problemas de habitación popular para atender necesidades colectivas;
- II. Permuta con las entidades paraestatales o con los gobier

nos de los Estados y Municipios, de inmuebles que por su ubicación, características y aptitudes satisfagan necesidades de las partes;

- III. Enajenación a título oneroso, para la adquisición de otros inmuebles que se requieran para la atención de los servicios a cargo de las dependencias de la administración pública federal;
- IV. Donación en favor de los gobiernos de los Estados o de los Municipios, para que utilicen los inmuebles en los servicios públicos locales, en fines educativos o de asistencia social;
- V. Arrendamiento o donación en favor de asociaciones o instituciones privadas que realicen actividades de interés social y que no persigan fines de lucro;
- VI. Enajenación a título oneroso en favor de personas de derecho privado que requieran disponer de dichos inmuebles para la creación, fomento o conservación de una empresa que beneficie a la colectividad, y
- VII. Enajenación o donación en los demás casos en que se justifique en los términos de esta ley.

Teniendo tan vastas posibilidades para aprovechar los bienes inmuebles federales, en favor del desarrollo urbano, y siendo, precisamente, de conformidad con los criterios que determine la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que se pueden realizar los actos mencionados con anterioridad, ¿por qué se dan aisladamente estos procesos y no dentro de un marco de planeación urbana?

2.1 Análisis de los Procesos de Desincorporación en la Actualidad.

La Dirección General de Desarrollo Urbano (DGDU) de la SEDUE recibe, para emitir su opinión o dictamen, proyectos de decreto de desincorporación de bienes inmuebles federales elaborados por la DGPIF y sancionados por la Dirección General de Asuntos Jurídicos (DGAJ) de la propia SEDUE.

La DGDU analiza el uso o destino que se pretende dar al inmueble para dictaminar si procede o no la desincorporación, toma como base los usos del suelo establecidos en los planes de desarrollo urbano de centro de población, los planes parciales de desarrollo urbano, los esquemas de desarrollo urbano, además de verificar con las Delegaciones Estatales de SEDUE. Cuando no existe instrumento de planeación alguna en la localidad donde se llevará a cabo la desincorporación se consulta con las propias Delegaciones Estatales de la SEDUE, con la Dirección General de Asuntos

Agrarios (DGAA) de la Secretaría de la Reforma Agraria (SRA) para verificar la congruencia del uso del suelo.

En ocasiones, cuando así lo amerita el caso; se comisiona personal de la DGDU al lugar de la pretendida desincorporación para ratificar los usos del suelo y emitir el dictamen.

Otro recurso que utiliza la DGDU para dictaminar las desincorporaciones cuando no se tiene claro el uso del suelo o por la importancia de la zona es la elaboración de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU) exprofeso, claro que este procedimiento es el más caro y el más largo, por tanto es el menos usado.

Por supuesto los PPDU son el mejor instrumento para orientar los procesos de desincorporación, ya que en ellos se establecen los usos del suelo no solo de los bienes inmuebles en cuestión, sino para una zona de estudio mayor, provocando beneficios integrales en el área de la ciudad donde se aplica el PPDU.

Aquí es donde llegamos a la premisa de esta investigación.

¿Por qué no son a la inversa los procesos de desincorporación?

¿Por qué no la DGDU, en lugar de estar emitiendo dictámenes para que procedan las desincorporaciones, las provoque vía los PPDU?

Si precisamente los PPDU son el instrumento a mayor detalle de la planeación, y en base a ellos podemos aprovechar integralmente los bienes inmuebles y sus zonas de influencia, propiciando una reacción económica en cadena que beneficie a la población de la zona de estudio; ¿por qué no son primero los PPDU y en base a ellos los procesos de desincorporación que resulten?

La respuesta no es sencilla, sin embargo si los planificadores tuviéramos a la mano la información de los bienes federales, y la incorporamos a los PPDU, se desataría una serie de procesos no solo de desincorporación sino de transmisión de dominio, permutas, enajenaciones, donaciones y arrendamientos abriéndose las oportunidades no tan solo a entidades de la Administración Pública y Sector Paraestatal, Gobiernos Estatales y Municipales, sino a particulares (previsto en la LGBN); lo cual redundaría siempre a favor de la ciudad y sus habitantes.

Podemos asegurar lo anterior ya que los PPDU se elaboran bajo los lineamientos de desarrollo urbano, los cuales pretenden a través de un proceso de transformación de los asentamientos humanos, mejorar el nivel de bienestar de los habitantes y consolidar una base material más eficiente para promover el crecimiento económico.

Con esto la SEDUE cumpliría de manera más eficiente algunas de

las atribuciones que al respecto del patrimonio nacional le otorga el artículo 8 de la IGEN, que entre otras destaca: Determinar y conducir la política inmobiliaria de la Federación.

2.2 Análisis de dos casos

Resulta interesante analizar dos PPDU que involucran procesos de desincorporación ya que si bien su razón de ser es la misma: planificar una zona donde existe un bien inmueble federal importante; su origen es distinto.

Los casos son: Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Estero del Infiernillo, Mazatlán, Sin. (ver plano 1) y Plan Parcial de Aprovechamiento de la Zona Inmobiliaria Federal de Nogales, Son. (ZIF Nogales), ver plano 5.

La figura 7 muestra algunas características de ambos planes, en el caso del Estero del Infiernillo se puede observar que su origen es a partir del decreto de desincorporación del 8 de diciembre de 1982, de 137 hectáreas de zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al estero, que fueron donadas al Ayuntamiento de Mazatlán, Sin. Ver plano 2

El objeto del decreto es regularizar la tenencia de la tierra a favor de sus ocupantes, y con el producto de esta acción intro-

A Culiacán

A Culiacán

A Culiacán

MAZATLAN, SIN.

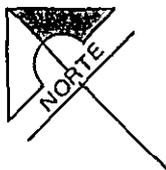
Estero del Sábalo

Punta Gruesa

Punta Roja

Bahía de Puerto Viejo

Punta Camarón



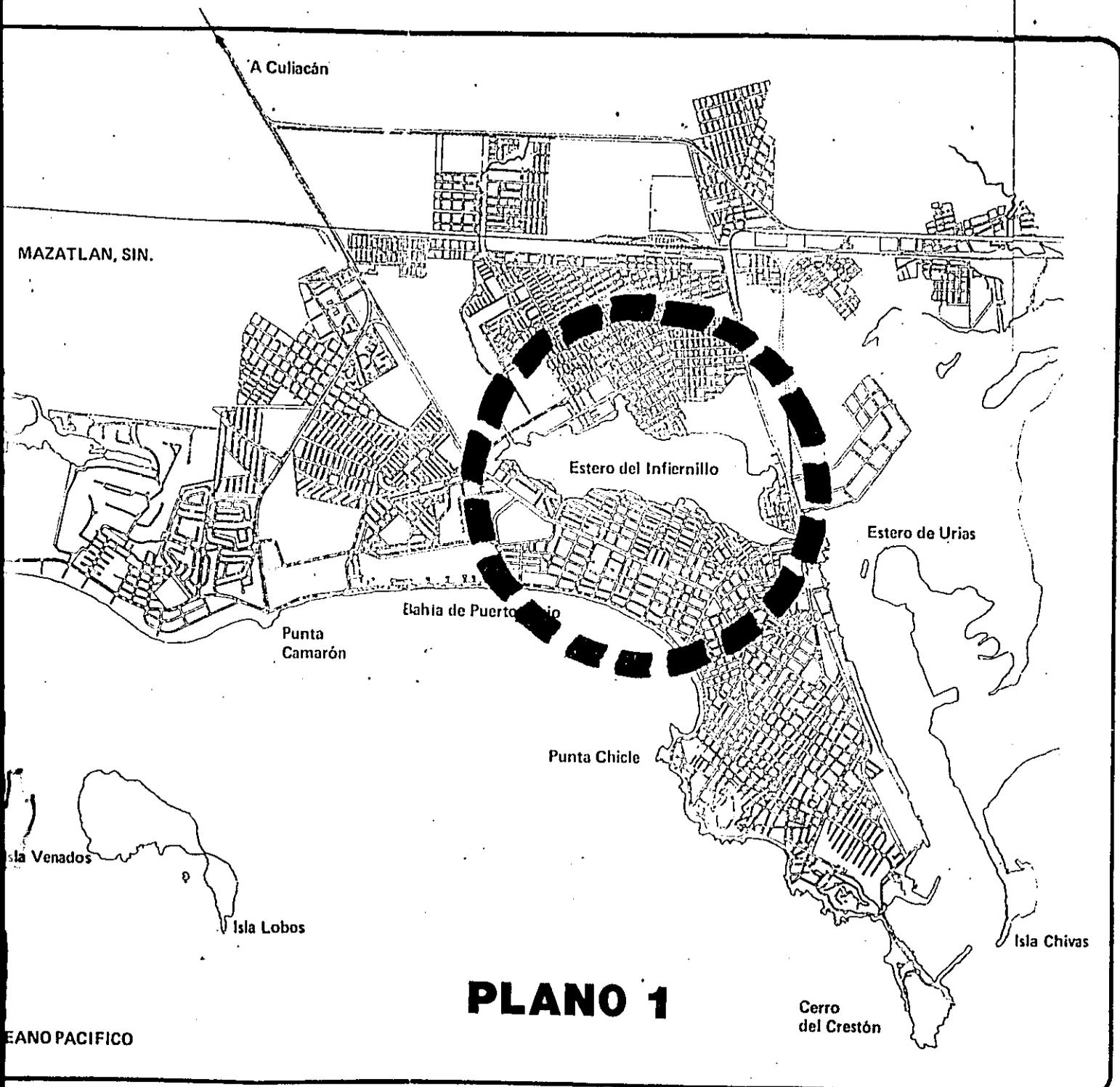
Isla Pájaros

Isla Venados

Isla Lobos

PLAN

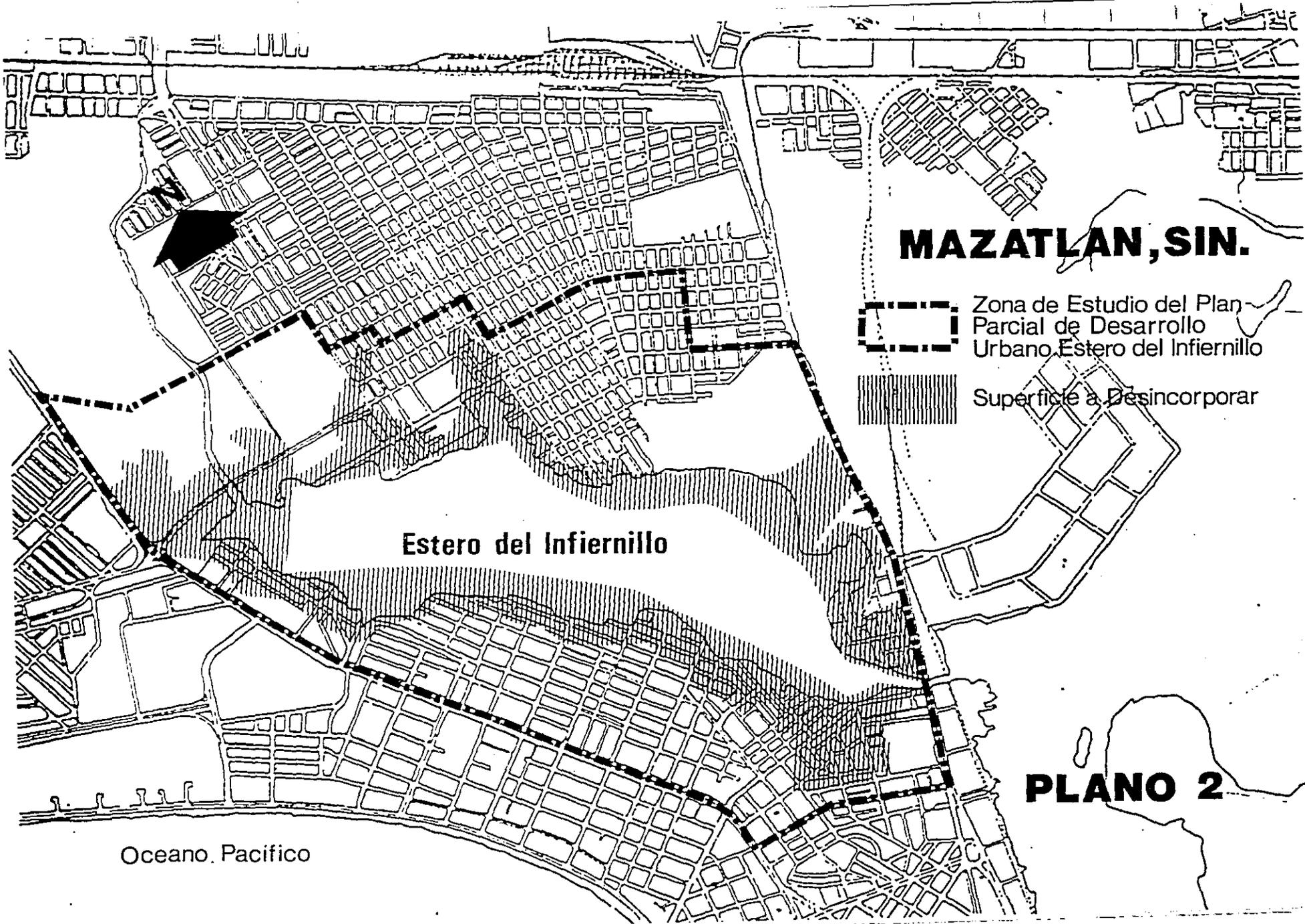
OCEANO PACIFICO



PLANO 1

**CARACTERISTICAS DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO
URBANO ESTERO DEL INFIERNILLO, MAZATLAN, SIN. Y ZONA
INMOBILIARIA FEDERAL DE NOGALES, SON.**

PLAN PARCIAL CARACTERISTICAS	ESTERO DEL INFIERNILLO	ZIF NOGALES
Origen	Primero se publico el decreto de la 1er. desincorporación. (Dic. 1982). Después se elaboró el Plan Parcial (1985 - 1986). Posteriormente se elaboró el decreto de la 2a. desincorporación, el cual no ha sido publicado.	Primero se elaboró el Plan Parcial (1985 - 1986). Después se publicó el decreto de desincorporación (Feb 1988).
Bien inmueble	Zona Federal Maritimo Terrestre y terrenos ganados al estero.	Zona Inmobiliaria Federal
Superficie bien inmueble	137 Ha.	5.1 Ha.
Area de estudio	463 Ha.	34 Ha.
Tipo de desincorporación	Donación al gobierno municipal	Donación al Gobierno Estatal
Objeto de la 1er. desincorporación	Regularizar la tenencia de la tierra, a favor de sus ocupantes. Regenerar las condiciones del estero, introducir servicios públicos y ejecutar obras de infraestructura en la zona con el producto de la regularización, atendiendo las políticas de los planes de desarrollo urbano existentes.	Administrar, urbanizar, fraccionar y comercializar los inmuebles y predios existentes, y en su caso regularizar y enajenar en favor de sus ocupantes, atendiendo las políticas y lineamientos del Plan Parcial de aprovechamiento de la zona Inmobiliaria Federal de Nogales, Sonora. El producto de la comercialización se destinará a las obras de entubamiento del arroyo Los Nogales y mejoramiento urbano de la ciudad.
Objeto de la 2a. desincorporación	- Autorizar obras de dragado y relleno del estero para obtener suelo urbano el cual se utilizara para atender la demanda de vivienda popular.	



MAZATLAN, SIN.

-  Zona de Estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Estero del Infiernillo
-  Superficie a Desincorporar

Estero del Infiernillo

PLANO 2

Oceano Pacifico

47

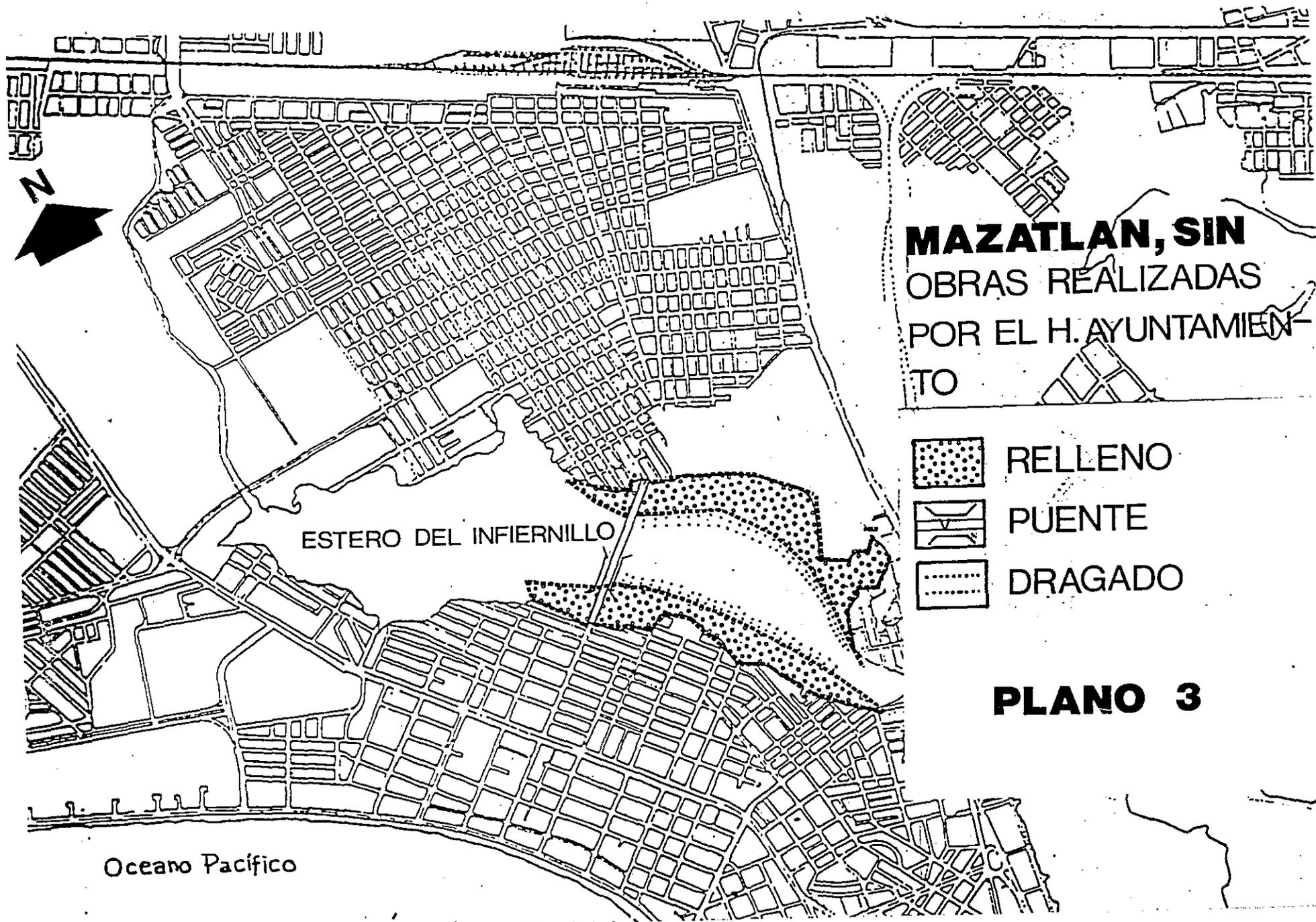
ducir servicios públicos, regenerar las condiciones del estero y ejecutar obras de infraestructura en la zona, atendiendo las políticas de los planes de desarrollo urbano existentes.

En 1982 la ciudad de Mazatlán únicamente contaba con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP), el cual establece políticas generales para la ciudad, y no políticas particulares para un sector como el Estero del Infiernillo.

Por un lado la falta de planeación a detalle y por otro la falta de voluntad política del Ayuntamiento de Mazatlán período 1984-1986, fueron retrasando el cumplimiento del decreto de 1982. Los ocupantes de la zona seguían sufriendo la irregularidad de la tenencia de la tierra, la falta de servicios públicos y el vivir junto a un estero que era el recipiente de sus desechos.

El ayuntamiento mazatleco construyó el Puente Piaxtla sobre el estero, empezó a dragarlo, delineó nuevos bordes a base de piedraplén y relleno el espacio entre el nuevo borde y el antiguo. Ver plano 3. Obras que sin duda estaban beneficiando a la zona, tenían varios puntos en contra.

- Estaban siendo realizadas en terrenos que no eran propiedad del ayuntamiento.



- Estaban en terrenos federales y no se había solicitado autorización para dragar y rellenar el estero y construir el puente, a las autoridades respectivas.
- La altura de los nuevos bordes ocasionaba inundaciones, ya que no se había previsto el alcantarillado adecuado.
- Las intenciones del ayuntamiento al ganar terreno al estero, no eran precisamente para beneficio social sino más bien particular.

El Estero del Infiernillo se consolidó como zona de conflicto social y político.

A mediados de 1985 (dos años y medio después del primer decreto) y después de varias entrevistas con las autoridades municipales se tomó la decisión por parte de la DGED de elaborar el PPDU del Estero del Infiernillo, que independientemente de sus objetivos de planeación, fue la base de un segundo decreto para autorizar las obras de dragado y relleno y una vez ganado el terreno al estero desincorporarlo de la propiedad federal y destinarlo a uso urbano, para atender la demanda de vivienda popular. Ver plano 4.

Estas gestiones ante el ayuntamiento sirvieron, también, para

agilizar los trámites de regularización de la tenencia de la tierra y orientar la aplicación de los recursos.

El PPDU lo elaboró la DGIU de noviembre de 1985 a mayo de 1986. La delegación SEDUE en Sinaloa realizó el levantamiento topográfico para precisar la superficie del segundo decreto. La DGPIF elaboró el decreto de desincorporación el cual no ha sido publicado, ya que hubo diferencias de opinión técnicas y políticas con respecto al relleno y al uso del suelo que se daría a los terrenos, una vez que se hubieran ganado al estero.

A la fecha las obras no se han concluido por factores económicos y políticos principalmente.

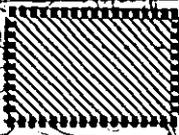
Para el caso ZIF Nogales, las condiciones topográficas de Nogales y la ubicación respecto al asentamiento inicial, convirtieron a la Zona Inmobiliaria Federal en el elemento rector del desarrollo urbano y el lugar idóneo para la ubicación del comercio y los servicios. La ZIF es paso obligado para cualquier persona que visita la ciudad, así también para los que se dirigen o regresan de Nogales, Arizona. Ver plano 5.

A raíz de una visita de personal de la SEDUE en diciembre de 1984, se vio la necesidad de elaborar el Plan Parcial de Aprovechamiento de la Zona Inmobiliaria Federal de Nogales, el cual

U.S.A.
MEXICO



NOGALES, SON.



Zona
Inmobiliaria
Federal

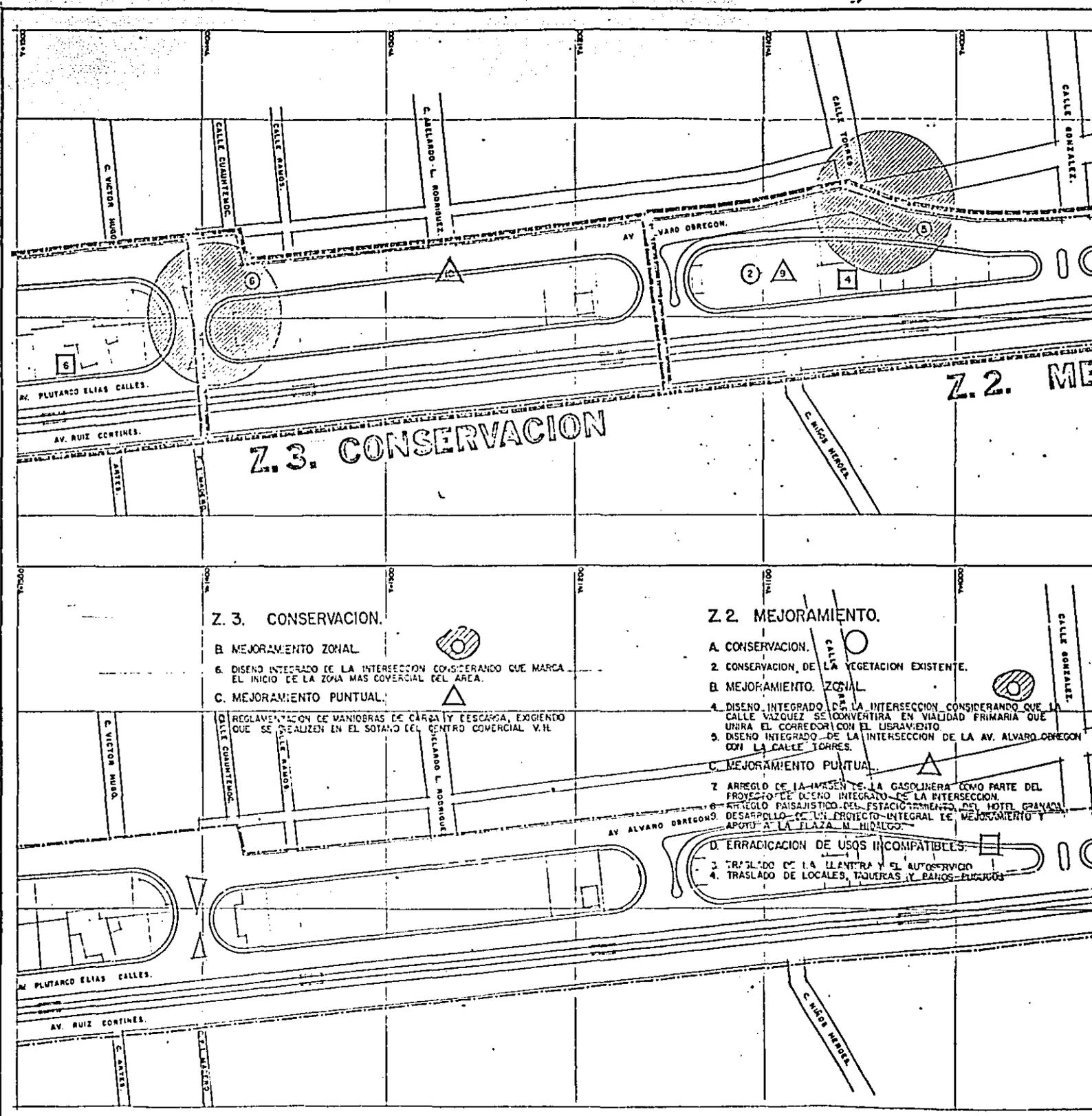
PLANO 5

además de sus objetivos de planeación, tuvo el propósito fundamental de provocar la elaboración del decreto de desincorporación de la ZIP para ser donada al Gobierno del Estado de Sonora. Ver planos 6, 7 y 8.

El PPDU lo elaboró la DGDU de octubre de 1985 a febrero de 1986, siendo autorizado por el H. Ayuntamiento de Nogales el 6 de marzo de 1986. Posteriormente correspondió a la DGPIF en coordinación con la Delegación SEDUE en Sonora, hacer el levantamiento topográfico para precisar la superficie a desincorporar, tarea que se concluyó en septiembre de 1987. La misma DGPIF elaboró el decreto de desincorporación mismo que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1988.

El objeto del decreto es administrar, urbanizar, fraccionar, y comercializar los inmuebles y predios existentes y en su caso regularizar y enajenar los mismos, en favor de los ocupantes a quienes les asista derecho preferencial, atendiendo las políticas y lineamientos del Plan Parcial de Aprovechamiento de la Zona Inmobiliaria Federal de Nogales, Sonora.

De marzo de 1988 a la fecha, mayo de 1988, en tan solo 2 meses el Gobierno del Estado de Sonora ha ejercido algunos actos de administración que le confiere el decreto, apoyándose a lo estipulado en el PPDU de la ZIP de Nogales.



Z. 3. CONSERVACION

Z. 3. CONSERVACION.

B. MEJORAMIENTO ZONAL.

6. DISEÑO INTEGRADO DE LA INTERSECCION CONSIDERANDO QUE MARCA EL INICIO DE LA ZONA MAS COMERCIAL DEL AREA.

C. MEJORAMIENTO PUNTUAL.

REGLAMENTACION DE MANIOBRAS DE CARGA Y DESCARGA, EXIGIENDO QUE SE REALIZEN EN EL SOTANO DEL CENTRO COMERCIAL V.H.

Z. 2. MEJORAMIENTO.

A. CONSERVACION.

2. CONSERVACION DE LA VEGETACION EXISTENTE.

B. MEJORAMIENTO ZONAL.

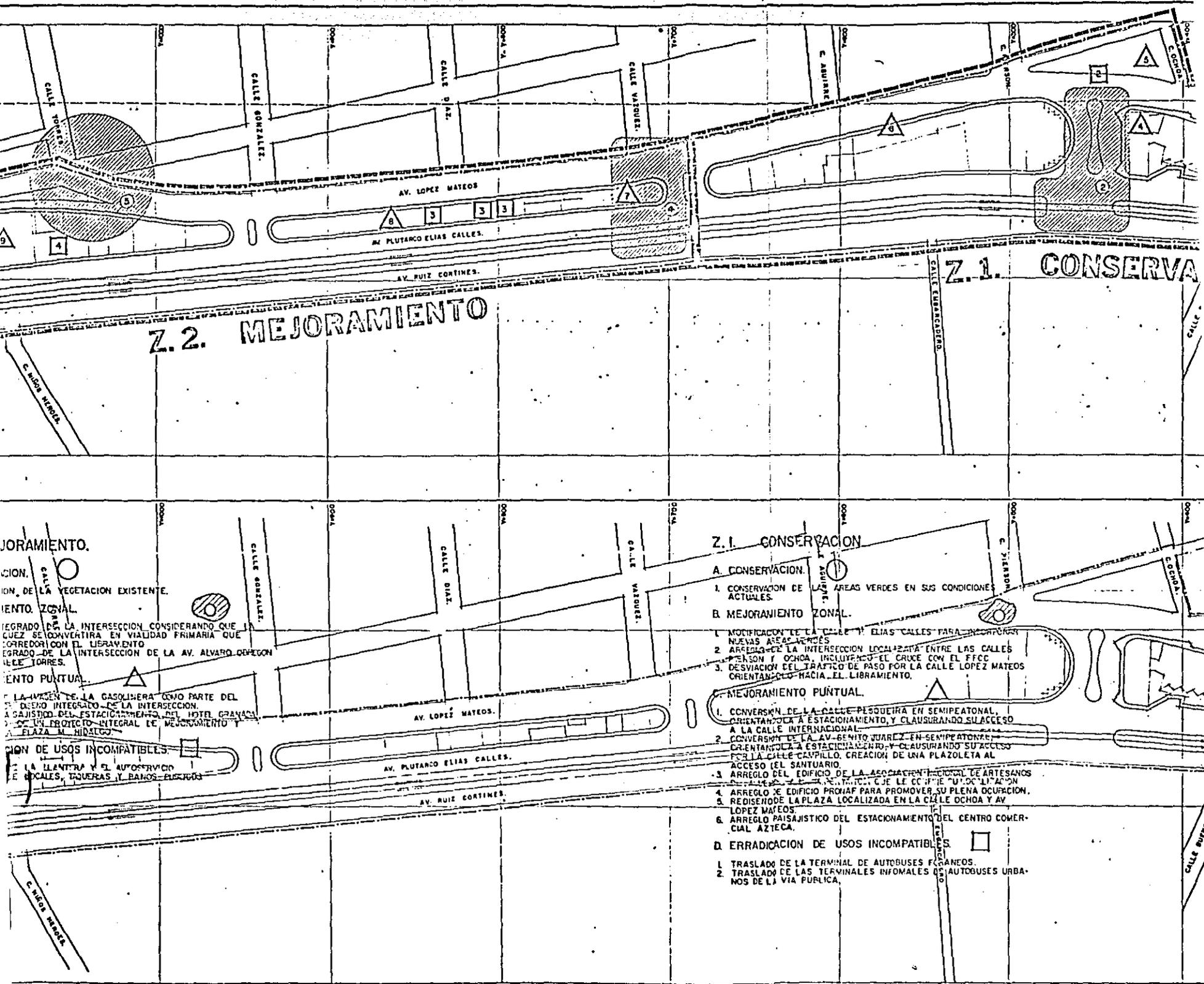
4. DISEÑO INTEGRADO DE LA INTERSECCION CONSIDERANDO QUE LA CALLE VAZQUEZ SE CONVERTIRA EN VIALIDAD PRIMARIA QUE UNIRA EL CORREDOR CON EL USUFRUENTO
 5. DISEÑO INTEGRADO DE LA INTERSECCION DE LA AV. ALVARO OBREGON CON LA CALLE TORRES.

C. MEJORAMIENTO PUNTUAL.

7. ARREGLO DE LA IMAGEN DE LA GASOLINERA COMO PARTE DEL PROYECTO DE DISEÑO INTEGRADO DE LA INTERSECCION.
 8. ARREGLO PAISAJISTICO DEL ESTACIONAMIENTO DEL HOTEL GRANADA DESARROLLADO EN UN PROYECTO INTEGRAL DE MEJORAMIENTO Y APOYO A LA PLAZA N. HIDALGO.

D. ERRADICACION DE USOS INCOMPATIBLES.

3. TRASLADO DE LA LLANTERA Y EL AUTOSERVICIO
 4. TRASLADO DE LOCALES, TAQUERAS Y BANOS PUBLICOS



Z.2. MEJORAMIENTO

JORAMIENTO.

ION.
ION. DE LA VEGETACION EXISTENTE.

IENTO ZONAL.

EGRADO DE LA INTERSECCION CONSIDERANDO QUE LA
CUEZ SE CONVERTIRA EN VIALIDAD PRIMARIA QUE
CORREDOR CON EL LIBRAMIENTO
EGRADO DE LA INTERSECCION DE LA AV. ALVARO OBREGON
LETTORRES.

ENTO PUNTUAL.

LA IMAGEN DE LA GASOLINERA COMO PARTE DEL
DISEÑO INTEGRADO DE LA INTERSECCION
A SAJISTO DEL ESTACIONAMIENTO DEL HOTEL GRANACHA
UN PROYECTO INTEGRAL DE MEJORAMIENTO Y
LA PLAZA AL HIDALGO.

ION DE USOS INCOMPATIBLES.

LA LLANTERA Y EL AUTOSERVICIO
E SOCIALES, TIQUERAS Y BANOS PUBLICOS

Z.1. CONSERVACION

A. CONSERVACION.

1. CONSERVACION DE LAS AREAS VERDES EN SUS CONDICIONES ACTUALES.

B. MEJORAMIENTO ZONAL.

1. MODIFICACION DE LA CALLE Y ELIAS CALLES PARA INCLUIR NUEVAS AREAS VERDES
2. ARREGLO DE LA INTERSECCION LOCALIZADA ENTRE LAS CALLES PERSON Y OCHOA, INCLUYENDO EL CRUCE CON EL FCCC
3. DESVIACION DEL TRAFICO DE PASO POR LA CALLE LOPEZ MATEOS ORIENTANDOLO HACIA EL LIBRAMIENTO.

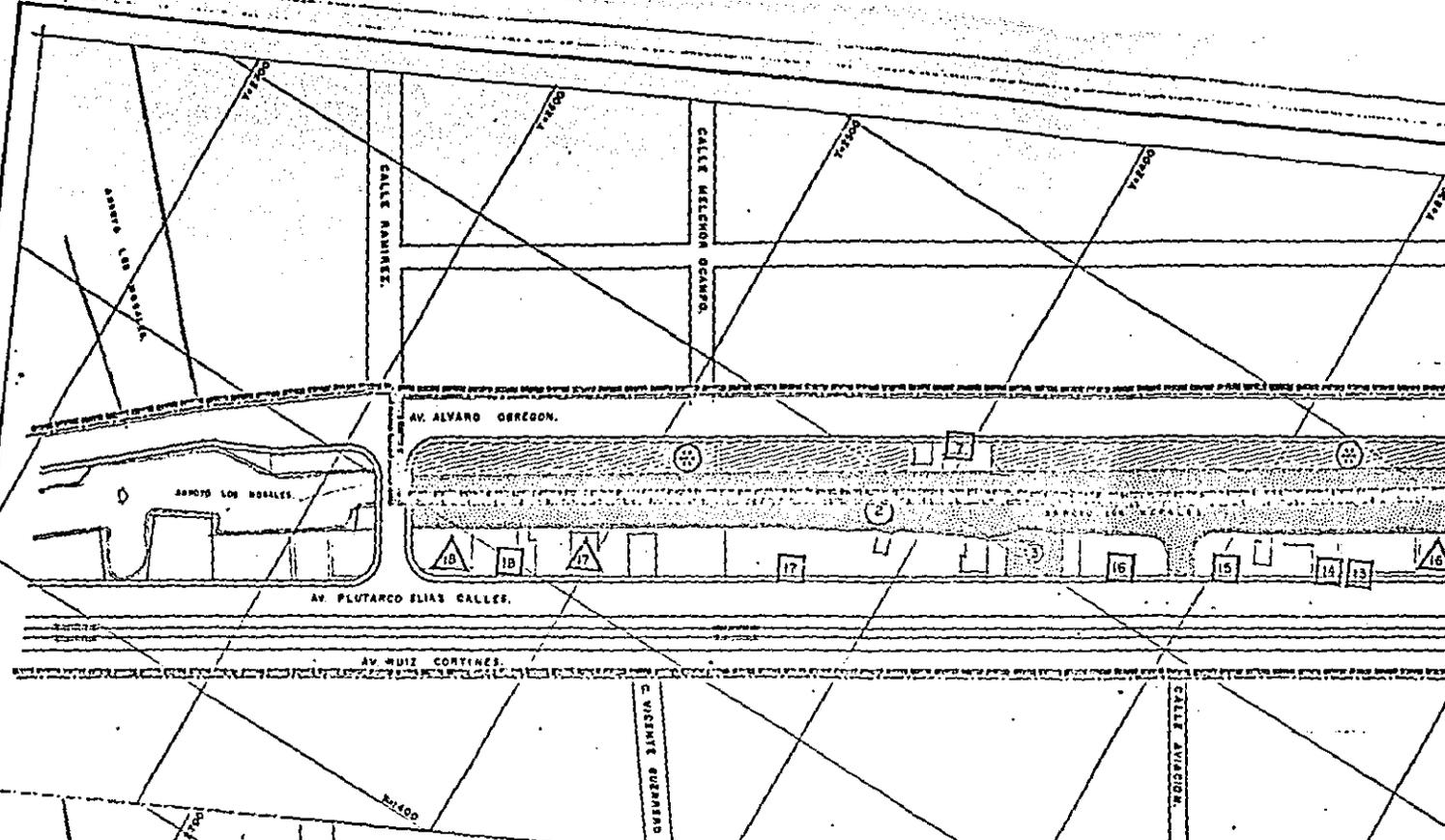
MEJORAMIENTO PUNTUAL.

1. CONVERSION DE LA CALLE PESQUEIRA EN SEMIPEATONAL, ORIENTANDO A ESTACIONAMIENTO, Y CLAUSURANDO SU ACCESO A LA CALLE INTERNACIONAL.
2. CONVERSION DE LA AV. BENITO JUAREZ EN SEMIPEATONAL, ORIENTANDO A ESTACIONAMIENTO, Y CLAUSURANDO SU ACCESO POR LA CALLE CAMPILLO, CREACION DE UNA PLAZOLETA AL ACCESO (EL SANTUARIO).
3. ARREGLO DEL EDIFICIO DE LA ASOCIACION NACIONAL DE ARTESANOS
4. ARREGLO DE EDIFICIO PROFIF PARA PROMOVER SU PLENA OCURSION, REDISENO DE LA PLAZA LOCALIZADA EN LA CALLE OCHOA Y AV. LOPEZ MATEOS.
5. ARREGLO PAISAJISTICO DEL ESTACIONAMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL AZTECA.

D. ERRADICACION DE USOS INCOMPATIBLES.

1. TRASLADO DE LA TERMINAL DE AUTOBUSES FORANEOS.
2. TRASLADO DE LAS TERMINALES INFORMALES DE AUTOBUSES URBANOS DE LA VIA PUBLICA.

Z.1. CONSERVA



Z.7. CRECIMIENTO O.

A. CONSERVACION

- 4. CONSERVAR EL MUSEO EN SUS CONDICIONES ACTUALES.
- 5. CONSERVAR EL PASQUE DEL "CUBO DE LEONES".

B. MEJORAMIENTO ZONA

- 6. DISEÑO DE LA INTERSECCION DE LA CALLE NOGALES CON LA AV. ALVARO OREGON CONSIDERANDO QUE LA PRIMERA SE CONVERTIRA EN VIALIDAD PRIMARIA.
- 7. DISEÑO DE LA INTERSECCION DEL CORREDOR URBANO CON LA CALLE TEPIC, LIMITE SUR DEL AREA.

C. MEJORAMIENTO PUNTUAL

- 8. ARREGLO PAISAJISTICO DEL ESTACIONAMIENTO DEL RESTAURANT "SPINNY".
- 9. ARREGLO PAISAJISTICO DEL MERCADO PLUTARCO ELIAS CALLES.
- 10. ARREGLO PAISAJISTICO DEL ESTACIONAMIENTO DEL GRUPO "COROOS".
- 11. TERMINACION Y OCUPACION DEL PASADIZO EN P. ELIAS CALLES.
- 12. ARREGLO DE LA FACHADA DE LA GASOLINERA "PUENTE DE VIGAS".
- 13. ARREGLO PAISAJISTICO DEL PATIO DE "ALUMINO Y VIDRIO S.A".
- 14. ARREGLO PAISAJISTICO DEL ESTACIONAMIENTO DEL RESTAURANT "LUXIS".
- 15. ARREGLO DE LA FACHADA DEL RESTAURANT "LUXIS".

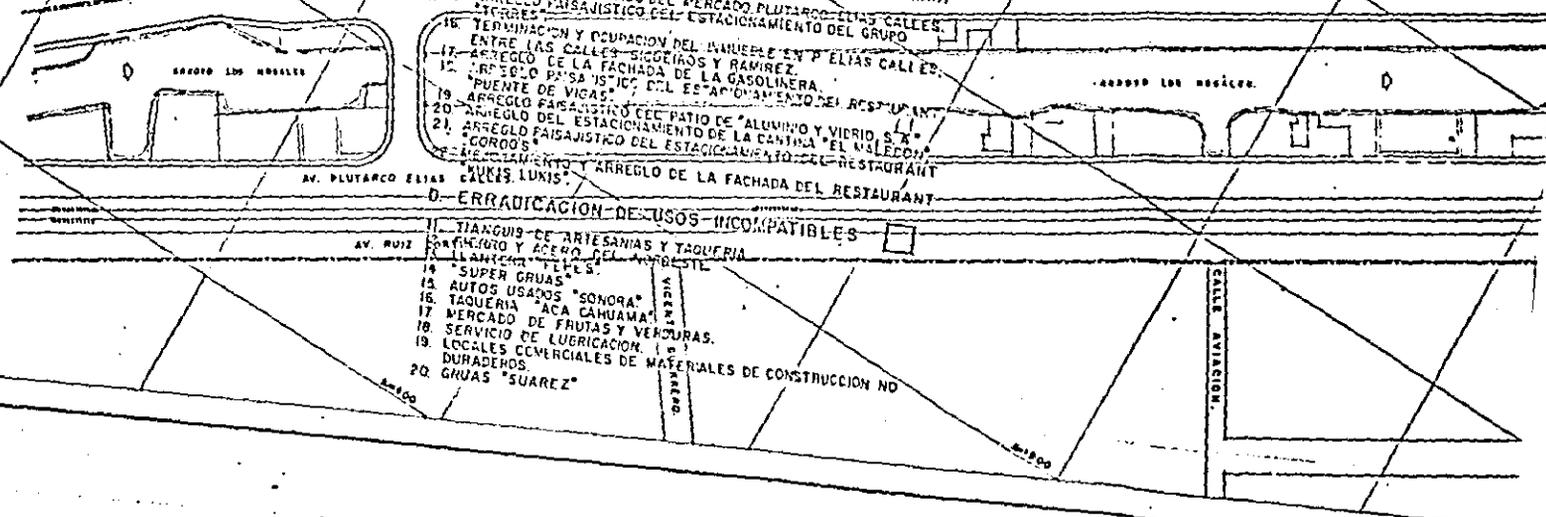
D. ERRADICACION DE USOS INCOMPATIBLES

- 1. TIANGUIS DE ARTESANIAS Y TAQUERIA.
- 2. FERRONTERIA Y ACERO DEL NOROESTE.
- 3. TIANGUIS "ELLES".
- 4. "SUPER GRUAS".
- 5. AUTOS USADOS "SONORA".
- 6. TAQUERIA "ACA CAHUAMA".
- 7. MERCADO DE FRUTAS Y VERDURAS.
- 8. SERVICIO DE LUBRICACION.
- 9. LOCALES COMERCIALES DE MATERIALES DE CONSTRUCCION NO DURADEROS.
- 10. GRUAS "SUAREZ".

- 21. SERVICIO "MARTINEZ".
- 22. DISTRIBUCION DE PETRÓLEO "RAMON PAEZ".
- 23. AUTOSERVICIO "SANTA CRUZ".
- 24. AUTOSERVICIO "J.R".
- 25. TORTERIA "LAS FUENTES".
- 26. ALFARERIA "LA TOLUQUEÑA".

E. CRECIMIENTO ZONAL

- 1. ENTUBAMIENTO DEL ARROYO "LOS NOGALES".
- 2. PROMOVER OCUPACION DE PREDOS BALDIOS.



Z.5. CONSERVACION

Z.7. CRECIMIENTO

Z.5. CONSERVACION

A. MEJORAMIENTO ZONAL

1. DISEÑO INTEGRADO DE LA INTERSECCION DE LA AV. ALVARO OSOREGON Y CALLE 3 DE FEBRERO, CONSIDERANDO QUE ESTA ULTIMA SE CONVERTIRA EN CALLE PRIMARIA.

B. ERRADICACION DE USOS INCOMPATIBLES

1. TRASLADO DE LA LANTERA.
2. TRASLADO DEL LOCAL COMERCIAL CONSTRUIDOS CON MATERIALES NO INAPROPIADOS.

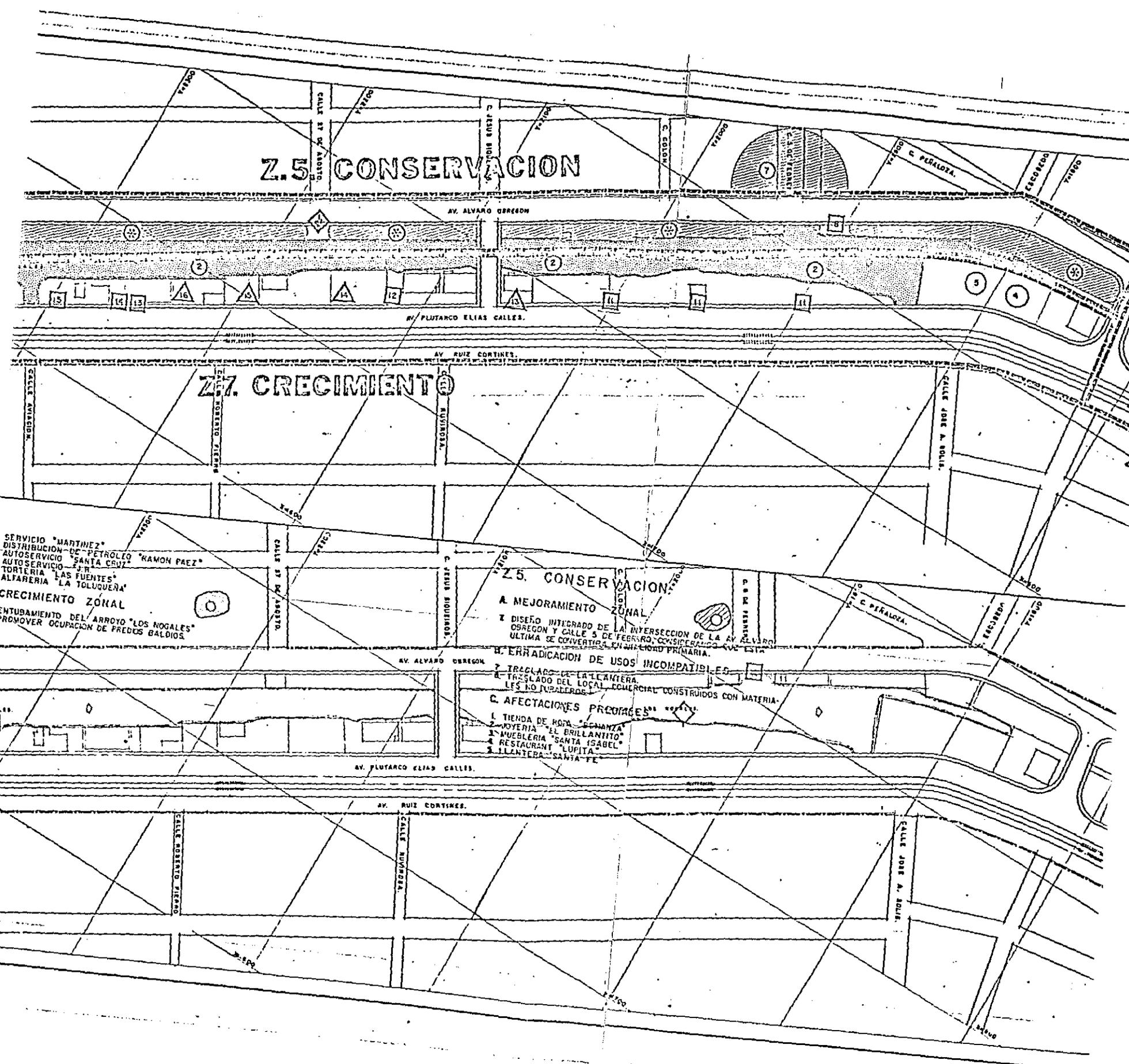
C. AFECTACIONES PROYECTADAS

- 1. TIENDA DE ROSA "SANTANA"
- 2. JOYERIA "EL BRILLANTITO"
- 3. MUEBLERIA "SANTA ISABEL"
- 4. RESTAURANT "LUPITA"
- 5. LANTERA "SANTA FE"

SERVICIO "MARTINEZ"
DISTRIBUCION DE "PETROLIO" "RAMON PAREZ"
AUTOSERVICIO "SANTA CRUZ"
AUTOSERVICIO "SANTO DOMINGO"
TORTERIA "LAS FUENTES"
ALFARERIA "LA TOLUQUERA"

CRECIMIENTO ZONAL

CONTUBAMIENTO DEL ARROYO "LOS NOGALES"
PROMOVER OCUPACION DE PREDAS BALDIOS.

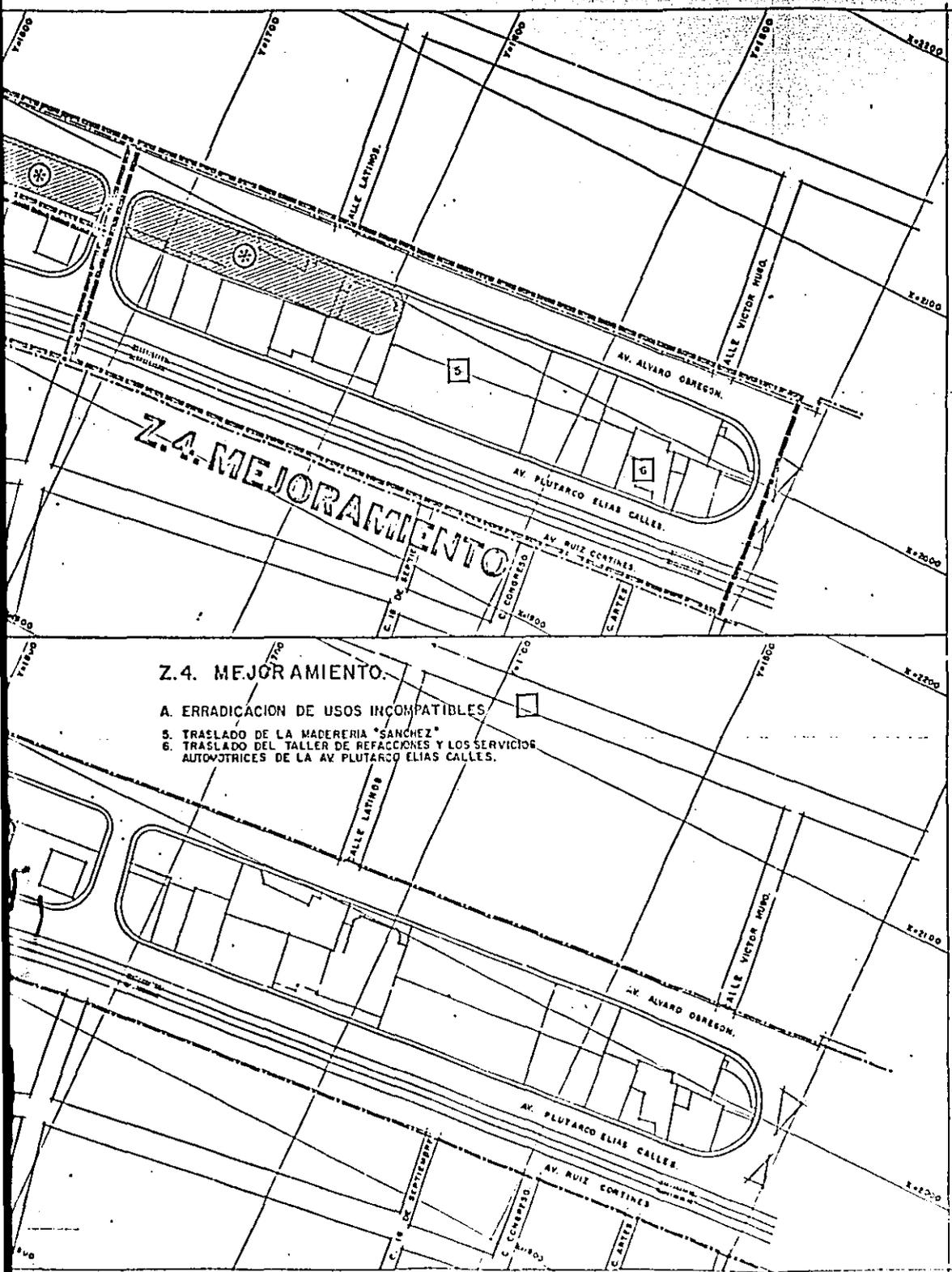


GOBIERNO DEL EDO. DE SONORA.
H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES.

SIGNOS CONVENCIONALES.

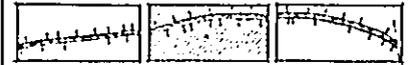
VIAS DE COMUNICACION:
VIA DE FERROCARRIL: _____
LIMITES:
INTERNACIONAL: _____
RASGOS HIDROLOGICOS:
ARROYO: _____
SENTIDO DE LA CORRIENTE: _____

SIMBOLOGIA TEMATICA.



PLANO 7
TRAMO 2

NOTA PARA ESPECIFICACIONES DE MEJORAMIENTO ZONAL GENERAL, REFERIRSE AL DISEÑO



FUENTES INVESTIGACION DE CAMPO, FICSE DE METRO, S.A.



FECHA: MARZO/1986
ESCALA: 1:1000

10 20 40 M

VIENTOS DOMINANTES

PLANO 7. B.

**ESTRATEGIAS, POLITICAS
Y ACCIONES**

SECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO
Y ECOLOGIA



GOBIERNO DEL
ESTADO DE
SONORA



GOBIERNO DEL
MUNICIPIO DE
NOGALES

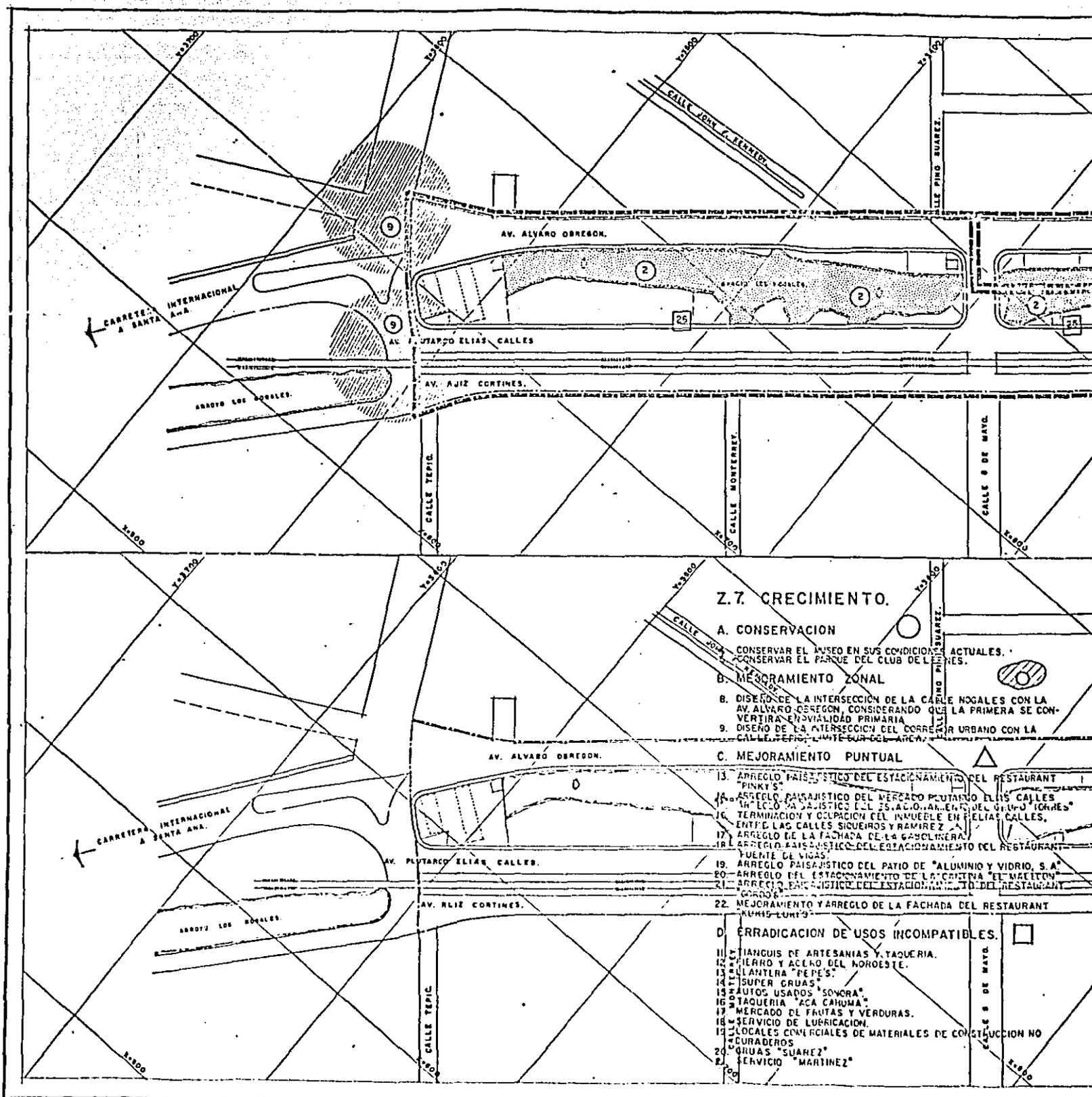


INGENIERO EN CARRETERAS
E. BARRON

E. BARRON

E. BARRON

CONSTRUYENDO UN FUTURO



Z.7. CRECIMIENTO.

A. CONSERVACION

CONSERVAR EL PARQUE EN SUS CONDICIONES ACTUALES.
CONSERVAR EL PARQUE DEL CLUB DE LOS PINOS.

B. MEJORAMIENTO ZONAL

- 8. DISEÑO DE LA INTERSECCION DE LA CARRETERA NOGALES CON LA AV. ALVARO OBREGON, CONSIDERANDO QUE LA PRIMERA SE CONVERTIRA EN VIALIDAD PRIMARIA
- 9. DISEÑO DE LA INTERSECCION DEL CORRECTOR URBANO CON LA CALLE TEPIC, LIMITE SUR DEL AREA

C. MEJORAMIENTO PUNTUAL

- 13. ARREGLO PAISAJISTICO DEL ESTACIONAMIENTO DEL RESTAURANT "PINKY'S"
- 14. ARREGLO PAISAJISTICO DEL MERCADO PLUTARCO ELIAS CALLES EN EL CLO PAISAJISTICO DEL ESTACIONAMIENTO DEL GRUPO "IGRES"
- 15. TERMINACION Y OCLACION DEL INMUEBLE EN ELIAS CALLES, ENTE LAS CALLES SIQUEIROS Y RAMIREZ
- 17. ARREGLO DE LA FACHADA DE LA GASOLINERA
- 18. ARREGLO PAISAJISTICO DEL ESTACIONAMIENTO DEL RESTAURANT FUENTE DE VIGAS
- 19. ARREGLO PAISAJISTICO DEL PATIO DE "ALUMINIO Y VIDRIO, S.A"
- 20. ARREGLO DEL ESTACIONAMIENTO DE LA CANTINA "EL MIELTON"
- 21. ARREGLO PAISAJISTICO DEL ESTACIONAMIENTO DEL RESTAURANT "CORDON"
- 22. MEJORAMIENTO Y ARREGLO DE LA FACHADA DEL RESTAURANT "KUMIS LUMIS"

D. ERRADICACION DE USOS INCOMPATIBLES.

- 11. TIANGUIS DE ARTESANIAS Y TAQUERIA.
- 12. HIERRO Y ALCERO DEL NOROESTE.
- 13. LLANTIRA "PEPES"
- 14. "SUPER CRUAS"
- 15. AUTOS USADOS "SONORA"
- 16. TAQUERIA "ACA CAHOMA"
- 17. MERCADO DE FRUTAS Y VERDURAS.
- 18. SERVICIO DE LUBRICACION.
- 19. LOCALES COMERCIALES DE MATERIALES DE CONSTRUCCION NO CURADEROS
- 20. QUAS "SUAREZ"
- 21. SERVICIO "MARTINEZ"

Z.6. MEJORAMIENTO

AV. ALVARO OBRERON.

AV. PLUTARCO ELIAS CALLES.

AV. RUIZ CORTINES.

Z.7. CRECIMIENTO

7. CRECIMIENTO.

CONSERVACION

CONSERVAR EL MUSEO EN SUS CONDICIONES ACTUALES.
CONSERVAR EL PARQUE DEL CLUB DE LEONES.

MEJORAMIENTO ZONAL

DISEÑO DE LA INTERSECCION DE LA CALLE NOGALES CON LA AV. ALVARO OBRERON, CONSIDERANDO QUE LA PRIMERA SE CONVERTIRA EN VIALIDAD PRIMARIA.
DISEÑO DE LA INTERSECCION DEL CORRECTOR URBANO CON LA CALLE REGIONAL LITE SUR DEL AREA.

MEJORAMIENTO PUNTUAL

ARREGLO PAISAJISTICO DEL ESTACIONAMIENTO DEL RESTAURANT "PINKY".
ARREGLO PAISAJISTICO DEL MERCADO PLANTANDO ELAS CALLES.
ARREGLO PAISAJISTICO DEL ESTACIONAMIENTO DEL CLUB DE LEONES.
DISTRIBUCION Y OCUPACION DEL INMUEBLE EN ELIAS CALLES.
ARREGLO DE LA FACHADA DE LA GASOLINERA.
ARREGLO PAISAJISTICO DEL ESTACIONAMIENTO DEL RESTAURANT FUENTE DE VIGAS.
ARREGLO PAISAJISTICO DEL PATIO DE "ALUMINIO Y VIDRIO, S.A".
ARREGLO DEL ESTACIONAMIENTO DE LA CANTINA "EL MALITON".
ARREGLO PAISAJISTICO DEL ESTACIONAMIENTO DEL RESTAURANT "UNO-LUMI".
MEJORAMIENTO Y ARREGLO DE LA FACHADA DEL RESTAURANT "UNO-LUMI".

ERRADICACION DE USOS INCOMPATIBLES.

TANQUES DE ARTESANIAS Y TAQUERIA.
HIERRO Y ACERO DEL NOROESTE.
"LA TIGRA" "DEPES".
SUPER GRUAS.
DIFERENTES USOS "SONORA".
TAQUERIA "ACA CANUMA".
MERCADO DE FRUTAS Y VERDURAS.
SERVICIO DE LUBRICACION.
LOCALS COMERCIALES DE MATERIALES DE CONSTRUCCION NO DURADEROS.
CALLE "SUAREZ".
SERVICIO "MARTINEZ".

- 22. DISTRIBUCION DE PETROLEOS "RAMON PAEZ".
- 23. AUTOSERVICIO "SANTA CRUZ".
- 24. AUTOSERVICIO "J.R".
- 25. TORTERIA "LAS FUENTES".
- 26. ALFARERIA "LA TOLUQUEÑA".

E. CRECIMIENTO ZONAL

- 2. ENTUBAMIENTO DEL ARRO DE LOS NOGALES.
- 3. PROMOVER OCUPACION DE TERRENIOS BALDIOS.

Z.6. MEJORAMIENTO

A. CONSERVACION

- 3. CONSERVACION DE LA PLAZA "LAS MESITAS".
- B. MEJORAMIENTO PUNTUAL
- H. ARREGLO PAISAJISTICO DEL ESTACIONAMIENTO DEL RESTAURANT "LAS MESITAS".
- I. ARREGLO PAISAJISTICO DEL ESTACIONAMIENTO DEL RESTAURANT "LAS MESITAS".
- C. ERRADICACION DE USOS INCOMPATIBLES
- 9. TRASLADO DE TALLER MECANICO.
- 10. TRASLADO DEL DEPOSITO DE FERRAMENTAS.

D. CRECIMIENTO ZONAL

- 1. PROMOVER LA OCUPACION DE TERRENIOS BALDIOS.

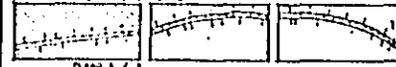
GOBIERNO DEL EDO. DE SONORA.
H. AYUNTAMIENTO DE NOGALES.

SIGNOS CONVENCIONALES.
VIAS DE COMUNICACION:
VIA DE FERROCARRIL _____
LIMITES:
INTERNACIONAL _____
RASOS HIDROLOGICOS.
ARROYO _____
SENTIDO DE LA CORRIENTE _____ 0

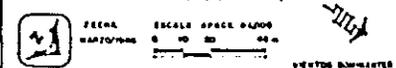
SIMBOLOGIA TEMATICA.

PLANO 8
TRAMO 3

NOTA: PARA ESPECIFICACIONES DE MEJORAMIENTO ZONAL GENERAL, REFERIRSE AL DOCUMENTO



FUENTES INVESTIGACION DE CAMPO, FICCE DE MEXICO, S.A.



PLANO Z.C.

ESTRATEGIAS, POLITICAS
Y ACCIONES

SECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO
Y GEOLOGIA



AV. LUIS ENRIQUE CRONIN
AV. 10
C. SONORA

GOBIERNO DEL
ESTADO DE
SONORA



C. SONORA

GOBIERNO DEL
MUNICIPIO DE
NOGALES



C. NOGALES

CONSTITUCION: 1917

ORAMIENTO.

ACION
N DE LA PLAZA BENITO JUAREZ.
ENT PUNTUAL.
SAJISTICO DEL ESTACIONAMENTO DEL RESTAURANT
AJISTICO DEL RESTAURANT "EL TORO".
CION DE USOS INCOMPATIBLES

TALLER MECANICO-ELECTRICO "NAYARIT".
EL DEPOSITO DE FIERRO Y ACERO "EL AMIGO".

ZONAL
RECONSTRUCCION DE LOS PREDIOS "BALDIOS".

ARROYO LOS ROSALES

AV. ALVARO CORRECHON

AV. PLUTARCO ELIAS CALLES

AV. RUIZ CORTINES

CALLE PEREZ

CALLE 10 DE MARZO

CALLE 6 MARIQUEZ

CALLE MORALES

CALLE SAN BARTOLOME

CALLE SAN JUAN

CALLE SAN PEDRO

CALLE SAN VICENTE

CALLE SAN CARLOS

CALLE SAN FERNANDO

CALLE SAN ANTONIO

CALLE SAN JOSE

CALLE SAN DOMINGO

CALLE SAN LUIS

CALLE SAN MARTIN

CALLE SAN NICOLAS

CALLE SAN PABLO

CALLE SAN RAFAEL

CALLE SAN SEBASTIAN

CALLE SAN VICENTE

CALLE SAN CARLOS

CALLE SAN FERNANDO

CALLE SAN ANTONIO

CALLE SAN JOSE

2.3 Pronóstico de seguir la tendencia actual

Los procesos de desincorporación de bienes nacionales responden a hechos aislados, que benefician al solicitante, pero esto no quiere decir que otorgue beneficios a la colectividad y mucho menos que se lleven a cabo pensando en el contexto urbano en que se ubican. La excepción confirma la regla con el caso de ZIP Nogales.

En algunas ocasiones efectivamente se trata de beneficiar a la sociedad, aunque se deja de lado la ciudad.

En muchos procesos la desincorporación se otorga bajo un mandato político, que es el caso típico de beneficio particular.

Con todo esto quienes sufren las consecuencias son las ciudades mexicanas, al ver desarticulada su estructura urbana y sus actividades económicas, al incrustarse un uso o destino que no le favorece.

Las ciudades mexicanas tienen el pleno derecho de ser planificadas, de hecho las 3 ciudades grandes y las 59 ciudades medias del SUN cuentan con su propio PDUOP, sin embargo en innumerables ocasiones se ha necesitado de una reserva habitacional o industrial para que la estrategia de desarrollo urbano se cumpla

plenamente, así como en muchos casos se ha necesitado de un predio o un inmueble para solucionar problemas puntuales de funcionamiento de una garita aduanal o una zona portuaria, y no se han logrado conseguir.

Probablemente estos predios o inmuebles que se requieren los tenemos a la vuelta de la esquina y son propiedad federal.

Si los planificadores del país queremos romper la tendencia actual, debemos reclamar el acceso a la información de los bienes inmuebles federales, introducirla como variable a los planes de desarrollo urbano y regional, para lograr estrategias que respondan al principio lógico de la planeación: aprovechamiento integral de los recursos.

Si no logramos esto, la tendencia actual nos llevará cada vez más a tener usos del suelo no deseados en el contexto global, en detrimento de nuestras ciudades.

3. PROPOSITOS

La presente tesis tiene como propósito establecer que los procesos de desincorporación de Bienes Nacionales, son de mayor beneficio para las ciudades mexicanas, cuando se elabora un Plan Parcial de Desarrollo Urbano exprofeso.

Así los procesos de desincorporación responderán a un acto lógico de planeación y dejarán de ser hechos aislados dentro de su contexto urbano.

Para lograr lo anterior se plantean los siguientes objetivos :

3.1. Objetivo General

Sentar las bases para introducir la información de Bienes Nacionales en los procesos de planeación.

Así, los H. Ayuntamientos tendrían una estrategia de planeación barata, que implique la transformación de los centros de población, basada en realidades, para obtener reservas habitacionales, industriales, turísticas, portuarias, etc.; regularizar la tenencia de la tierra; agilizar su catastro; rescatar centros históricos; mejorar condiciones de asentamientos precaristas; vigorizar zonas aledañas a los cruces y puentes fronterizos; vitalizar plazas,

paseos y parques públicos; otorgar usos y destinos dentro y fuera de la mancha urbana que mejoren la estructura económica de las ciudades mexicanas y su entorno.

3.2. Objetivos Particulares

Establecer los diversos tipos de Bienes Nacionales.

Establecer las opciones de uso y destino.

Dar a conocer esta información a los Gobiernos Estatales, Municipales y a los Organismos Planificadores.

Dar a conocer las diversas posibilidades de desarrollo económico a través de estos procesos.

3.3. Normas y Criterios

La LGEN, establece a lo largo de sus nueve capítulos los cuales son:

- I. Disposiciones generales.
- II. De las adquisiciones de bienes inmuebles.
- III. De los bienes de dominio público.
- IV. De la zona federal marítimo terrestre y de los terrenos ganados al mar.

- V. De los inmuebles de dominio privado.
- VI. De los muebles de dominio privado.
- VII. Del Registro Público de la Propiedad Federal.
- VIII. Del catálogo e inventario de los bienes y recursos de la Nación. Y
- IX. Sanciones. ;

las normas y criterios para la administración de los Bienes Nacionales, otorgándole a la SEDUE facultades plenas para poseer, vigilar, conservar o administrar los inmuebles de propiedad federal, destinados o no a un servicio público.

La SEDUE entonces es la responsable de aplicar la normatividad y criterios establecidos en ocho de los nueve capítulos de la LGBN, ya que el VI, que se refiere a los muebles de dominio privado, es responsabilidad de la Secretaría de Programación y Presupuesto (SPP).

Así también cuando una norma o criterio no están suficientemente especificados o de plano no existen, la LGBN faculta a la SEDUE para : "dictar normas técnicas", "determinar las normas y establecer las directrices aplicables...", "expedir reglas generales al efecto", "determinar el procedimiento...", "determinar las normas y criterios técnicos para ..", y "En general, dictar disposiciones que demande el cumplimiento de esta Ley o de los demás específicos a que estén sometidos los bienes de dominio público". (Artículo 17 fracción VI).

En tal virtud las normas y criterios que pudieran surgir al respecto de los bienes inmuebles federales, serán generados por la SEDUE a través de la DGPIF.

El artículo 21 del Reglamento Interior de la SEDUE, en veintidós fracciones faculta a la DGPIF, para cualquier asunto relacionado con los bienes inmuebles federales entre otros :

- Poseerlos, administrarlos, conservarlos y vigilarlos.
- Establecer las normas, criterios y políticas de administración, aprovechamiento y explotación.
- Llevar el Registro Público de la Propiedad Federal.
- Integrar el catastro y avalúo.
- Formular y tramitar ante la Dirección General de Asuntos Jurídicos (DGAJ) de la SEDUE, los Proyectos de Decreto de Desincorporación, Destino, Declaratoria, etc. y proporcionarle la información para juicios, diligencias o procedimientos.
- Autorizar la realización de proyectos de obras tendientes a ganar terrenos al mar.

- Proporcionar información a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), para la realización de avalúos.
- Coordinarse con la DGDU y la Dirección General de Suelo Urbano (DGSU) de la SEDUE, en la localización, determinación y aprovechamiento de inmuebles federales susceptibles de ser incorporados al desarrollo urbano, así como en la programación y ejecución de políticas y acciones a realizarse dentro de los límites de la zona federal marítimo terrestre y de los terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas que incidan en el desarrollo urbano.

Este último punto se cumple deficientemente. En efecto existe la coordinación DGPIF-DGDU y DGPIF-DGSU para emitir opiniones sobre Proyectos de Decreto, que es la etapa final de un proceso de desincorporación, más no existe la coordinación para la etapa inicial de los procesos de desincorporación, (salvo ocasiones excepcionales como el caso ZIF Nogales), que es donde se puede aprovechar y disponer de inmuebles federales que queden vinculados a los lineamientos de desarrollo urbano.

Finalmente y aunque no lo señala el artículo 21 del Reglamento Interior de la SEDUE, es evidente la relación que existe entre la DGPIF y la Dirección General de Sitios y Monumentos del Patrimonio Cultural (DGS y MPC) de la SEDUE, para dictar normas y criterios sobre bienes inmuebles que sean monumentos históricos y artísticos. Esto queda establecido en la fracción VI del artículo 22 del propio Reglamento Interior de la SEDUE.

4. ESTRATEGIA

Es necesario plantear una estrategia que permita hacer llegar la información existente de los bienes inmuebles federales, a los equipos estatales y municipales de planeación y a los organismos relacionados con la planeación urbana y regional.

Esta información deberá estar presentada :

- a.- A nivel estatal, en tablas como las manejadas por la MICBI, (ver figura 8). La información a este nivel existe.
- b.- A nivel municipal, en tablas similares a las anteriores. La información a este nivel existe, solo resta agruparla.
- c.- A nivel ciudad, en un plano donde se ubiquen todos los bienes inmuebles federales, con su respectiva tabla resumen en la cual se den a conocer las principales características de los bienes. De acuerdo a las cédulas de captación que utilizó la MICBI y al actual Sistema Nacional de Información Inmobiliaria coordinado por SEDUE, elaborar estos planos, al menos para las 3 ciudades grandes y las 59 ciudades medias del SUN, es totalmente factible.

**INVENTARIO Y CATALOGO GENERAL DE LOS BIENES
INMUEBLES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA
FEDERAL EN EL ESTADO DE**

S O N O R A

SITUACION DEL TITULO DE OCUPACION	GOBIERNO FEDERAL	ENTIDADES PARAESTATALES	U S O S	GOBIERNO FEDERAL	ENTIDADES PARAESTATALES
DECRETO DE DESTINO	123	17	EDUCACION	1353	8
A TITULO PROPIO	42	297	CULTURA	12	0
			SALUD	227	90
COMODATO	7	41	ASISTENCIA PUBLICA	6	2
			COMERCIO	59	12
			ABASTOS	1	24
ARRENDAMIENTO	93	48	COMUNICACIONES	89	47
CONCESION	3	0	TRANSPORTES	11	75
			RECREAC. Y DEP.	9	8
SE DESCONOCE	1247	36	SERVICIOS URBANOS	9	96
			ADMINISTRACION	56	15
			APOYO ACT. PRODUCT.	416	38
SIN TITULO	413	28	HABITACION	63	30
EN DEPOSITO	843	7	RELIGION	825	2
			USOS MILITARES	18	0
OTROS	566	55	INFRAESTRUC. TRANSP.	59	0
TOTAL	3337	529	OTROS	144	82
			TOTAL	3337	529
GRADO DE APROVECHAMIENTO	GOBIERNO FEDERAL	ENTIDADES PARAESTATALES	SITUACION DEL TITULO DE PROPIEDAD	GOBIERNO FEDERAL	ENTIDADES PARAESTATALES
TOTALMENTE	1916	263	EXISTE	1096	394
MAS DE LA MITAD	720	147	NO SE REQUIERE	14	0
MENOS DE LA MITAD	386	56			
SIN APROVECHAR	307	44	NO EXISTE O SE DESC.	1721	79
NO PROPORCIONO INFORMACION	8	19	NO PROPORCIONO INFORMAC.	506	56
TOTAL	3337	529	TOTAL	3337	529

FUENTE: MEMORIA DEL INVENTARIO Y CATALOGO GENERAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL, SAHOP 1982

Figura 8

d.- A nivel ciudad y su entorno inmediato, en un plano ubicar las zonas que por su naturaleza, de acuerdo a la LGEM, sean susceptibles para ser destinadas a la solución de la habitación popular, la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra. Esta labor implica un esfuerzo conjunto de la DGPIF y la DGDU de la SEDUE con la DGINBYD de la SARH, pero implica también, una vez realizada, los mayores beneficios para las ciudades mexicanas.

Así también, es indispensable definir políticas, elaborar propuestas de usos y destinos y establecer alternativas de desarrollo económico, para y en función del aprovechamiento integral de los bienes inmuebles federales. Esta información se haría llegar conjuntamente con la anterior a los entes planificadores ya mencionados.

4.1. Definición de Políticas

La LGEM en sus artículos 8, 10, 11, 12 y 15, deja entrever lineamientos para el manejo de los bienes inmuebles, pero en realidad no llega a precisar políticas. La fracción IV del artículo 8 faculta a la SEDUE para "Determinar y conducir la política inmobiliaria de la Federación;...".

Tomando en cuenta la información de la figura 9 y los incisos a, b, c y d de este capítulo, es fundamental definir las siguientes políticas :

- Concebir los procesos de desincorporación de Bienes Nacionales de manera integral con el desarrollo de toda la ciudad.
- Transformar la tendencia actual bajo la siguiente premisa :
Primero elaborar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, después generar los procesos de desincorporación que resulten.
- Elevar la intensidad de uso a partir de la plena ocupación de propiedad no utilizadas (más de 7,000) o subutilizadas (más de 16,000).
- Determinar los usos y destinos prioritarios en bienes inmuebles vacantes, baldíos, no utilizados y subutilizados; bajo el principio de brindar satisfactores urbanos a la colectividad.
- Pugnar por una mayor rentabilidad de los bienes inmuebles federales, asignando, en los casos que esto sea posible, varios usos compatibles entre sí y con la zona en que se ubique el bien federal. En este sentido se pueden tener inmuebles con comercio en fachada y despachos y vivienda al interior.

**INVENTARIO Y CATALOGO GENERAL DE LOS BIENES
INMUEBLES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL
EN LA REPUBLICA MEXICANA**

SITUACION DEL TITULO DE OCUPACION	GOBIERNO FEDERAL	ENTIDADES PARAESTATALES	TOTAL	USOS	GOBIERNO FEDERAL	ENTIDADES PARAESTATALES	TOTAL
DECRETO DE DESTINO	972	565	1 537	EDUCACION Y CULTURA	50 962	333	51 295
A TITULO PROPIO	2 965	8 461	11 426	RELIGION	46 164	55	46 219
COMODATO	383	2 805	3 188	APOYO ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	11 768	1 364	13 132
ARRENDAMIENTO	710	1 200	1 910	SALUD Y ASISTENCIA PUBLICA	4 331	4 009	8 430
CONCESION	263	20	283	SERVICIOS URBANOS	2 839	1 697	4 536
SE DESCONOCE	50 770	1 618	52 388	TRANSPORTE	162	3 266	3 428
SIN TITULO	21 985	285	22 270	HABITACION	2 497	841	3 338
EN DEPOSITO	46 391	89	46 480	RECREACION Y DEPORTE	1 982	186	2 168
OTROS	7 207	2 147	9 354	COMUNICACIONES	749	1 141	1 863
TOTAL	131 646	17 190	148 836	COMERCIO, Y ABASTOS	91	1 382	1 473
				ADMINISTRACION JUSTICIA Y USOS MILITARES	967	506	1 473
				OTROS	9 134	2 437	11 571
				TOTAL	131 646	17 190	148 836
GRADO DE APROVECHAMIENTO	GOBIERNO FEDERAL	ENTIDADES PARAESTATALES	TOTAL	SITUACION DEL TITULO DE PROPIEDAD	GOBIERNO FEDERAL	ENTIDADES PARAESTATALES	TOTAL
TOTALMENTE	72 766	10 573	83 339	EXISTE	31 573	11 041	42 614
MAS DE LA MITAD	35 043	1 996	37 039	NO SE REQUIERE	2 339	26	2 365
MENOS DE LA MITAD	15 696	548	16 240	NO EXISTE O SE DESCONOCE	83 051	2 081	85 132
SIN APROVECHAR	6 087	1 290	7 377	NO PROPORCIONO INFORMACION	14 683	4 042	18 725
No proporciono INFORMACION	2 054	2 783	4 837	TOTAL	131 646	17 190	148 836
TOTAL	131 646	17 190	148 836				

FIGURA 9

Estas políticas refuerzan definitivamente una de las acciones que lleva a cabo la Administración Pública Federal, en la actualidad y que representa una oportunidad de cambio para el pensamiento político tradicional: La Descentralización.

4.2. Propuestas de Uso y Destino

La Ley General de Asentamientos Humanos (LGAH) tiene por objeto establecer la adecuada concurrencia de las Entidades Federativas, de los Municipios y de la Federación, en materia de asentamientos humanos, fijar las normas básicas que regulen la función pública relativa a la fundación, conservación, crecimiento de centros urbanos de población y definir los principios conforme a los cuales el Estado deberá ejercer sus atribuciones para determinar las provisiones, usos, reservas y destinos de tierra, agua y bosques.

Para llevar a cabo parte importante del objetivo anterior, la SEDUE a través de la DGDU elabora los PDUCP donde se determinan las provisiones, usos, reservas y destinos de tierra, agua y bosques, a nivel ciudad.

Esta labor iniciada por SAHOP y continuada por SEDUE, tiene una experiencia de más de 500 planes, entre los cuales se incluyen los PDUCP, PPDU, Esquemas de Desarrollo Urbano (EDU) y Programas de Vialidad y Transporte (PVYT).

La asignación de usos y destinos permite ordenar y regular la estructura físico espacial de una ciudad, estableciendo la adecuada interrelación de sus funciones, preservando y rehabilitando su imagen e induciendo la optimización de la infraestructura existente. Orienta un proceso de desarrollo y cambio ordenado y sugiere instrumentos que facilitan la ocupación del territorio tales como : incentivos fiscales y tributarios, constitución de reservas territoriales y de asentamientos progresivos para la población de escasos recursos y estímulos a la inversión inmobiliaria.

El crecimiento de las ciudades mexicanas y el carácter del régimen de tenencia de la tierra, han hecho que el suelo adquiera un valor comercial más que un valor de uso y se incorpore al mercado inmobiliario.

La asignación de usos del suelo adquiere una nueva connotación, además de la simple ocupación para realizar una actividad, sirve para relacionar su uso con la obtención de una plusvalía, beneficio o renta que se extrae de él.

Asimismo, la asignación de destinos determina lineamientos específicos con el propósito de promover un desarrollo ventajoso para el bienestar de la comunidad. Más aún tratándose de otorgar un destino a un Bien Nacional.

Los bienes inmuebles federales están sujetos, en principio, para que el Gobierno Federal pueda desarrollar las funciones públicas y de servicios que tiene encomendadas; pero además, el aprovechamiento y disposición de la propiedad inmueble de la Nación, debe quedar vinculada a las disposiciones que se han dictado en materia de desarrollo urbano y debe preocuparse que en todos los casos la gran variedad de inmuebles que existen, tenga usos que sean compatibles con sus características y vocación sobre todo en el caso de los monumentos históricos y artísticos.

Los usos actuales en porcentaje y cantidad de los inmuebles federales los podemos apreciar en la figura 10.

Del gran total de 148,836 inmuebles, le restamos 83,339 que están totalmente aprovechados, resultando un abanico de 65,497 bienes inmuebles repartidos en la República Mexicana a los cuales se les puede asignar un uso o destino, para ser totalmente aprovechados e integrarlos al desarrollo urbano de las ciudades mexicanas.

Esto por lo que hace a los bienes inmuebles inventariados y catalogados; ya que para completar el universo del patrimonio inmobiliario, al cual se le puede asignar un uso o destino, existen sin inventariar o catalogar casi 10,000 kilómetros de zona federal marítimo terrestre; caminos, carreteras y puentes, vías férreas, líneas de transmisión, acueductos y oleoductos, presas,

USOS ACTUALES DE LOS BIENES INMUEBLES FEDERALES

USOS ACTUALES	Bienes inmuebles federales propiedad del Gobierno Federal y Entidades paraestatales		Bienes inmuebles federales propiedad del Gobierno Federal		Bienes inmuebles federales propiedad de entidades paraestatales	
	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad
- Educación e Investigación	34.4	51295	38.7	50962	1.9	333
- Religión	31.0	46219	35.0	46164	0.3	55
- Apoyo a las actividades productivas	8.8	13132	8.9	11768	7.9	1364
- Salud	5.6	8340	3.3	4331	23.4	4009
- Servicios Urbanos	3.0	4536	2.3	2839	9.9	1697
- Transporte	2.4	3428	0.12	162	19.0	3266
- Habitación	2.3	3338	1.9	2497	4.9	841
- Recreación y Deporte	1.5	2168	1.5	1982	1.1	186
- Comunicaciones	1.2	1863	0.6	749	6.5	1114
- Abastos	1.0	1473	0.07	91	8.0	1382
- Administración y justicia	1.0	1473	0.71	967	2.9	506
- Otros	7.8	11571	6.9	9134	14.2	2437
	100	148836	100	131646	100	17190

Figura 10

diques, canales, bordos y zanjas, con sus zonas de protección y derechos de vía; puertos, bahías, radas, ensenadas, muelles, escolleras y malecones.

Así también los futuros terrenos ganados al mar y los bienes inmuebles que adquiera la Federación o que ingresen por vías de derecho público y tenga por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano y habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra.

Las propuestas de uso y destino para los Bienes Nacionales, tanto de dominio público como de dominio privado, se aprecian en la figura 11 que es la tabla de compatibilidad de usos y destinos, la cual debe aplicarse casuísticamente en el marco de un PPDU, con el objeto de que los usos y destinos no interfieran negativamente con los que están a su alrededor, evitando así la incompatibilidad del uso del suelo.

4.3. Alternativas de Desarrollo Económico

Los procesos de desincorporación de Bienes Nacionales ofrecen diversas alternativas de desarrollo económico, para la ciudad donde se efectúan.

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS PROPUESTOS PARA LOS BIENES NACIONALES DE DOMINIO PUBLICO

BIENES NACIONALES USOS Y DESTINOS	DE DOMINIO PUBLICO										
	Recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas.	Aguas de los mares, lagunas, esteros, ríos, lagos, manantiales y del subsuelo.	Zona económica exclusiva de 200 millas náuticas	Suelo del mar territorial y de las aguas marítimas interiores	Zona Federal Marítimo Terrestre	Cauces de las corrientes y vasos de los lagos, lagunas y esteros	Puertos, bahías, redes y ensenadas.	Caminos, carreteras y puentes con sus servicios auxiliares.	Presas, diques y sus vasos, canales, bordes y zanjas construidas para la irrigación, navegación, con sus zonas de protección y derecho de vía.	Iglesias y edificios religiosos	Los inmuebles destruidos por la Fed-
Explotación racional	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○
Habitación	○	○	○	○	□	■	□	○	■	■	□
Servicios de oficina	○	○	○	○	□	■	□	○	■	■	●
Comercio y abasto	○	○	○	○	□	■	□	○	■	■	●
Servicios para la salud	○	○	○	○	□	■	□	○	■	□	●
Servicios para la Educación	○	○	○	○	□	■	□	○	■	□	●
Servicios religiosos	○	○	○	○	□	■	□	○	■	●	●
Servicios para cultura y deporte	○	○	○	○	□	■	□	○	□	□	●
Servicios de alojamiento	○	○	○	○	□	■	□	○	■	■	□
Instalaciones para seguridad pública y procuración de justicia	○	○	○	○	□	■	□	○	□	■	●
Servicios mortuorios	○	○	○	○	□	■	□	○	■	□	□
Transporte y Comunicación	○	○	○	○	□	□	●	□	□	■	●
Industria	○	○	○	○	□	■	□	○	■	■	●
Instalaciones para la infraestructura urbana	○	○	○	○	□	■	□	○	□	■	●
Servicios aduanales	○	○	○	○	□	■	□	□	■	■	●
Reserva habitacional	○	○	○	○	□	■	□	○	○	○	○
Reserva industrial	○	○	○	○	□	■	□	○	○	○	○
Reserva turística	○	○	○	○	□	■	□	○	○	○	○
Reserva portuaria	○	○	○	○	□	□	□	○	○	○	○

Simbología

● Permitido

□ Condicionado

■ Prohibido

○ Improcedente

Existen "paquetes" muy interesantes de bienes inmuebles y su entorno con los que se puedan desatar verdaderos procesos que atraigan inversiones, que ayuden a la hacienda municipal, que enriquezcan la imagen de las ciudades, que generen fuentes de trabajo, en fin que mejoren la estructura económica de la ciudad.

Más en esta época 1983-1988, en que los recursos federales han disminuido notablemente, es necesario que los ayuntamientos se conviertan en verdaderos promotores del desarrollo económico y social de sus ciudades.

Ya lo decía Le Corbusier "el buen urbanismo es un buen negocio", por tanto los ayuntamientos facultados por el artículo 115 constitucional para elaborar sus planes de desarrollo urbano y operarlos, deben partir de ellos para un cambio urbano y económico.

Citemos algunos ejemplos de "paquetes" de bienes inmuebles federales y su entorno, a los cuales resulta imprescindible elaborarles un PPDU y el correspondiente decreto de desincorporación, para generar el desarrollo económico señalado :

- Centros Históricos.- En los centros históricos de las ciudades mexicanas se concentra la gran mayoría de la edificación patrimonial construida a partir del siglo XVI. Este invaluable

patrimonio requiere conservarse, protegerse e incorporarse a las funciones de la vida urbana en usos compatibles con las características de cada edificio y de las zonas en que se encuentran.

Los centros históricos, corresponden en términos generales, a las zonas de mayor actividad de las ciudades mexicanas; en ellos se realizan la mayor parte de las actividades comerciales, político-administrativas, recreativas, sociales y culturales.

En los centros históricos se localiza un número importante de viviendas cuya población contribuye en buena medida, a las características de la vida urbana en esas zonas, estimulando el contacto social, la comunicación, el intercambio y la animación, fundamentales para la permanencia, seguridad y disfrute de los centros históricos.

Independientemente que un PDU ordena y protege a los centros históricos, los procesos de desincorporación que procedan al ayuntamiento correspondiente e incluso a particulares, beneficiarán la economía del ayuntamiento, del centro histórico y de la sociedad.

- Terrenos ganados al mar.- Estas áreas son de una riqueza sin límites, ya que al no existir nada sobre el terreno, es la oportunidad para que el país realice un aprovechamiento integral costero en las ciudades mexicanas con estas características.

Las oportunidades de desarrollo más claras para estas zonas son: turísticas, portuarias e industriales. En estos casos hablamos de tener a los inversionistas desde antes de ganar los terrenos al mar.

Un PPDU para estos casos no es tan solo el instrumento normativo del desarrollo, sino el programa calendarizado de obras.

- Zonas del extinto Programa Nacional Fronterizo (PRONAF).- Estas zonas concentran un número importante de edificaciones y predios propiedad federal; su ubicación es immejorable dentro de las ciudades fronterizas y su desaprovechamiento es notable.

Muchas ciudades fronterizas tienen problemas con la operación del cruce o puente internacional, ya que su ubicación responde a una necesidad sentida, en lugar de ser congruente dentro del contexto urbano. Esto ocasiona congestionamientos de tránsito en el centro de las ciudades por vehículos particulares en espera de cruzar, por las largas filas de camiones de carga en espera de revisión aduanal y por el ferrocarril que en varias ciudades impide la circulación mientras realiza maniobras.

Un PPDU para los terrenos del desaparecido PRONAF, brinda la oportunidad de agilizar los cruces y puentes beneficiando el funcionamiento del centro de población, con acciones como localizar aduanas interiores evitando así que los trailers tengan que hacer línea de espera a partir del límite fronterizo; identificar, tomando en cuenta el contexto urbano, el lugar ideal para una nueva garita de carga, turística o mixta; asignar a los bienes inmuebles el uso o destino para aprovecharlos de manera integral. Las primeras acciones señaladas se pueden realizar con facilidad mediante permutas.

Lo anterior no tan solo adecuaría a las ciudades mexicanas fronterizas, dentro de un marco urbano acorde a su dinámica poblacional, sino que reforzaría en buena medida sus estructuras económicas.

- Regularización de tenencia de la tierra.- No existe ciudad mexicana que escape a esta problemática, resultado de la suma de incremento poblacional más incapacidad de los Gobiernos Federal, Estatales y Municipales para ofertar suelo urbano.

Parte de esta problemática recae en propiedad federal, en estos casos, sin lugar a dudas, un PPDU es el instrumento ad-hoc para planificar el asentamiento; donar el terreno al ayuntamiento; determinar la regularización de la tenencia de la tierra; establecer las obras de infraestructura básica y mejoramiento del asentamiento, mismas que se realizarán con los recursos producto de la regularización.

Una vez obtenida la regularización, la hacienda del ayuntamiento se beneficia con el pago del impuesto predial y contribuciones que resulten. Al final de este proceso la comunidad, el ayuntamiento y la ciudad se han visto beneficiados.

- Reservas territoriales.- La dinámica de crecimiento de las ciudades mexicanas, ocasiona déficit de vivienda y suelo urbano.

Los ayuntamientos enfrentan, en virtud de no tener reservas territoriales, un problema social y político en sus períodos de gobierno : las invasiones.

Si éstas se dan en terrenos federales un programa para regularizar la tenencia de la tierra es lo indicado, pero si el asentamiento irregular se da en propiedad particular, la solución no es tan sencilla.

Como paso inicial la Federación deberá adquirir o tramitar lo necesario para que el terreno ingrese por vías de derecho público a su propiedad, teniendo por objeto la regularización de la tenencia de la tierra, aplicando el PPDU correspondiente.

Pero ¿Por qué esperar a que existan invasiones?, ¿Por qué no mejor prevenimos las reservas territoriales de las ciudades mexicanas, vía PPDU, apoyándonos en bienes inmuebles federales que por su naturaleza sean susceptibles para ser destinados a la solución de los problemas de la habitación popular?. Este proceso además de orientar el desarrollo urbano de las ciudades mexicanas es una oportunidad de desarrollo económico integral.

Los cinco "paquetes" señalados anteriormente, por supuesto, no son todas las opciones de desarrollo económico que existen, si bien son las más claras.

Se debe tener presente que el universo de la propiedad inmobiliaria federal brinda, casuísticamente, alternativas de desarrollo económico.

5. GESTION

La LGEN trata de definir un sistema de administración, aprovechamiento y vigilancia del patrimonio inmueble federal, partiendo del principio de que tales bienes, independientemente de la institución que los utilice, deberán tener un óptimo aprovechamiento en beneficio colectivo.

Se estima por lo tanto, que las dependencias, así como las entidades paraestatales que utilizan inmuebles federales deben sujetarse a un control que permita el eficaz aprovechamiento de los bienes a su servicio.

La SEDUE a través del Sistema Nacional de Información Inmobiliaria (SNII), cuya base es la MICBI, trata de integrar un sistema de información que permita identificar plenamente los inmuebles federales.

Esta importante labor a cargo de la DCPIF, desafortunadamente, se realiza bajo la óptica de inventariar, catalogar, acumular y poseer la información; en un círculo SEDUE-Administración Pública Federal-Entidades Paraestatales-SEDUE.

Es importante saber con qué bienes inmuebles cuenta el país, es importante conocer quién los utiliza y para que los utiliza, es importante identificar los desaprovechados, es importante señalar su situación legal, pero es más importante difundir esta información a quienes la pueden aprovechar en beneficio de la colectividad.

5.1. Estrategia de difusión hacia gobiernos estatales, municipales y organismos planificadores.

Difundir información tiende a democratizar la toma de decisiones, difundir la información ayuda a descentralizar, difundir la información permite compartir conocimientos, hacerlo adecuadamente mantiene en la realidad, para bien o para mal, a la comunidad; hacerlo deficientemente mantiene a la comunidad en un mundo irreal.

En el capítulo 4 de este trabajo se propone la presentación de la información de los bienes inmuebles federales en cuatro modalidades :

- a.- A nivel estatal (tabla)
- b.- A nivel municipal (tabla)
- c.- A nivel ciudad (plano)
- d.- A nivel ciudad y su entorno inmediato (plano);
a esto agregamos un quinto elemento que es
- e.- Tabla de compatibilidad de usos y destinos propuestos.

¿ A quién y como debemos hacer llegar esta información?

En primer instancia la SEDUE o el organismo que en el próximo sexenio (88-94) tenga la atribución de manejar los bienes inmuebles federales, deberá capacitar a un grupo de personas en las diversas facetas que presenta el patrimonio inmueble de la Nación, para ser los encargados de difundir la información.

Los receptores obligados de esta información son :

- Gobiernos estatales
- Gobiernos municipales y
- Organismos planificadores

Existen otros receptores deseables, más no obligados, ellos son :

- Escuelas de Universidades relacionadas con la materia :
Leyes, Administración, Arquitectura, etc.
- Divisiones de estudios de Posgrado donde se imparten maestrías relacionadas con el tema : Administración, Urbanismo, Planeación urbana, regional, metropolitana, etc. y
- Colegios de profesionales.

Así también se deberá establecer un Módulo de información, de carácter permanente, para el público en general, en la ciudad de México y en cada una de las Delegaciones SEDUE o su equivalente.

La estrategia de difusión deberá estar inmersa en un Programa Nacional del Patrimonio Inmobiliario Federal. Dicha estrategia debe tener como metas :

- Difundir la información en los 31 estados de la República Mexicana mediante cursos de capacitación para los equipos locales de planeación, teniendo como sede las ciudades capitales donde se invitaría a los gobiernos municipales que le correspondieran, en función de una regionalización nacional tomando como base las ciudades medias.
- Difundir la información en las 15 Delegaciones Políticas del Distrito Federal mediante cursos de capacitación para el equipo de planeación en cada una de ellas, donde se invitaría a los organismos planificadores que estuvieran en su jurisdicción.
- Difundir la información en las 59 ciudades medias del país, mediante cursos de capacitación para el equipo de planeación en cada una de ellas, donde se invitaría a los gobiernos municipales que le correspondieran y a los organismos planificadores que existieran en la ciudad media y municipios invitados.

- Difundir la información a las Escuelas Universitarias, Divisiones de Posgrado y Colegios de Profesionales relacionados con la materia, mediante seminarios, a solicitud expresa.

Estas metas son justamente, el medio para enlazar la información de bienes inmuebles federales con los organismos planificadores públicos y privados, con el fin de incorporar dicha información en los PDUCP y PFDU, derivando procesos de desincorporación planificados, dejando de responder a hechos aislados.

Una vez dado el paso anterior, ¿Cómo operar el desarrollo urbano?, ¿Quién es el encargado de instrumentar las acciones? si los recursos federales son mínimos ¿Quién financiará las acciones?

La administración del desarrollo urbano es responsabilidad de los gobiernos municipales, así como lo manda el artículo 115 de la constitución, aunque algunos gobiernos estatales, todavía se encarguen de ello.

Es así, que los ayuntamientos a través de un manejo imaginativo del desarrollo urbano, la hacienda municipal y los servicios públicos, crearán oportunidades para la obtención de recursos no tradicionales, sentando las bases para el inicio de las ciudades mexicanas como ciudades empresarias.

6. INSTRUMENTACION

Las reformas al artículo 115 constitucional, dadas a conocer en el Diario Oficial de la Federación el día 3 de febrero de 1983, constituyen un hecho relevante para la vida económica y política del país.

Esta reforma otorga a las autoridades municipales nuevas atribuciones en materia de administración de servicios públicos, administración hacendaria y administración del desarrollo urbano. Esto fortalece a los municipios en relación a los estados y la Federación.

Su contenido incide y determina la operación del proceso de planeación del desarrollo urbano, en razón a que las facultades administrativas hacendarias y del propio desarrollo urbano, conforman los instrumentos de gobierno indispensable que permiten satisfacer los requerimientos mínimos de bienestar social (Servicios Públicos).

Precisamente, es a través de la prestación de los servicios públicos, que la labor de los ayuntamientos se hace patente con la población.

¿Qué no es cierto que ya hemos hablado de los factores que conforman el triángulo "servicios públicos - hacienda municipal - desarrollo urbano", a lo largo de este trabajo?

¿Qué no es cierto que los bienes inmuebles federales inciden, coinciden o abren oportunidades para el manejo de los servicios públicos, la hacienda municipal o el desarrollo urbano?

¿Qué no es cierto que estos tres elementos traducidos a : prestación de servicios, recursos económicos y suelo e inmuebles urbanos; son la base de un organismo inmobiliario?

Con estos tres elementos que son facultades constitucionales; con la crisis de recursos federales y a sabiendas que los recursos Banobras son finitos; considero que es el momento de que nuestras ciudades mexicanas piensen como ciudades empresarias en la búsqueda de recursos no tradicionales, aprovechando las oportunidades que para esto brindan los procesos de desincorporación de Bienes Nacionales.

6.1. Estrategia administrativa para el manejo de los procesos de desincorporación y la obtención de recursos no tradicionales.

La estrategia administrativa que deberá instrumentarse por parte de los gobiernos estatales y/o municipales, para obtener recursos no

Estos servicios públicos, son de acuerdo al artículo 115 constitucional; agua potable y alcantarillado, alumbrado público, limpia, mercados y centrales de abastos, panteones, rastros, calles, parques y jardines, seguridad pública y tránsito. En algunos casos el municipio está facultado para elaborar tarifas y reglamentos.

En relación a las atribuciones hacendarias, se faculta a los ayuntamientos para la administración libre de su hacienda que deberá integrarse por los siguientes ingresos : contribuciones (Liga directa con el desarrollo urbano), participaciones federales vía el Estado al que pertenecen, derechos, prohibiciones de exenciones de la Federación y Estados sobre los ingresos y derechos que perciban los municipios.

Por lo que hace a la administración del desarrollo urbano, las fracciones V y VI del 115 facultan a los ayuntamientos para : formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus territorios; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra; otorgar licencias y permisos de construcción; participar en la creación y administración de las zonas de reserva ecológica y formular los reglamentos necesarios para operar el desarrollo urbano.

tradicionales y manejar los procesos de desincorporación derivados de los PDUCP o PPDU, estará basada en el principio de mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad a través del manejo compartido de los recursos. Orientado hacia un proceso social, otorgando importancia a las iniciativas locales y al valor que encierra la cooperación entre los sectores público y privado.

El esquema a seguir es a través de empresas paramunicipales, fideicomisos o sociedades comunes entre el sector público y privado para llevar a cabo alternativas de desarrollo urbano y económico, que los programas planificadores indiquen; más aún en procesos de desincorporación de bienes nacionales, donde a falta de recursos federales, la asociación con los particulares que quieran invertir en proyectos que el gobierno norma, sanciona y aprueba, resulta de altos beneficios para la comunidad.

Bajo esta perspectiva los ayuntamientos deben transformar sus obligaciones en oportunidades, emplear la lógica del beneficio-costos para con ello lograr sus mayores contribuciones y convertirse en una ciudad empresaria.

Esto implica un cambio en la forma de tomar decisiones y el comportamiento de las autoridades gubernamentales. Involucra un liderazgo empresarial; alternativas de prestación de servicios municipales; aprovechamiento económico de los servicios urbanos existentes;

y allegamiento de recursos no tradicionales a través de múltiples asociaciones y colaboraciones.

Esta estrategia puede ocasionar mayores beneficios a las ciudades mexicanas, de los que hasta ahora tienen, tomando en cuenta los limitados recursos federales disponibles durante este sexenio y muy probablemente el siguiente, ya que la deuda externa no permite visualizar un cambio en la política presupuestal del país.

El esquema planteado, no es usual. Sin embargo estas sociedades existen, aunque no son muy claras ante los ciudadanos. La intención es abrir el abanico a todos los inversionistas interesados y no trabajar con unos cuantos. Se trata de transformar la estructura económica de las ciudades mexicanas, a través de la capacidad de acción de los funcionarios de gobiernos estatales y municipales, empresarios, inversionistas, líderes locales y ciudadanos.

El rol de las ciudades empresarias incluye características que distinguen tradicionalmente al sector privado, tales como correr riesgos, inventiva, autoconfianza, motivación para aprovechar las oportunidades y promoción. El objetivo pretendido siempre será : hacer de nuestras ciudades lugares atractivos para vivir, trabajar e invertir.

La estrategia administrativa debe considerar :

- Liderazgo público diferente
- Utilizar un estilo de administración tipo sector privado para la prestación efectiva y eficiente de los servicios públicos
- Considerar los servicios urbanos como bienes económicos
- Capitalizar recursos no tradicionales
- Reinvertir las ganancias en otros proyectos para la comunidad

México necesita emprender la descentralización; en la actualidad existe voluntad política para ello; una alternativa para iniciarla es ver a nuestras ciudades como unidades económicas productivas compitiendo exitosamente en la atracción de gente e inversiones.

La obtención de recursos no tradicionales y el manejo de los procesos de desincorporación de Bienes Nacionales derivados de los PDUCP y PPDU, decretados y sancionados por el gobierno federal, son instrumentos de la operación urbana que necesitan un manejo creativo con estilo empresarial, que ayude a la descentralización del país, al fortalecimiento de los ayuntamientos, a la transformación de las ciudades y al mejoramiento de la calidad de vida de los mexicanos. Ver figura 12.

DIAGRAMA DEL PROCESO DE DESINCORPORACION DE BIENES NACIONALES, PROPUESTO.

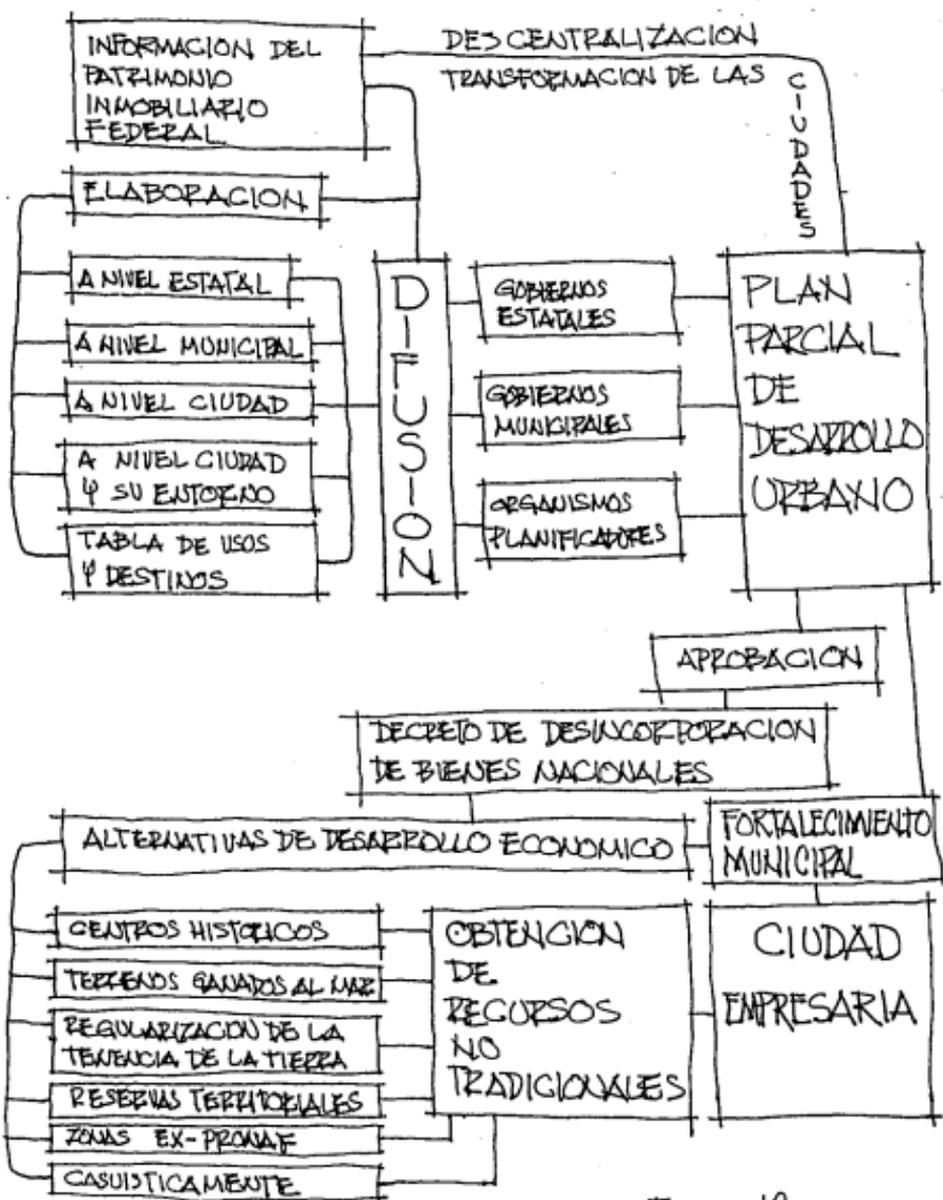


Figura 12

CONCLUSIONES

A lo largo de su historia, México ha respondido a necesidades de espacio y tiempo dando forma con ello a sus construcciones y ciudades.

El país está preocupado por iniciar mecanismos que nos lleven a una real descentralización. Día a día, se siente la necesidad de integrar plenamente la prioridad del desarrollo urbano dentro del desarrollo económico y social en el modelo del país que pretendemos.

Bajo estas circunstancias debemos plantear estrategias a partir de los recursos con que contamos; en este sentido, los bienes inmuebles federales representan un recurso con múltiples finalidades para el desarrollo urbano de nuestras ciudades.

De la presente investigación podemos concluir :

1. Los procesos de desincorporación de Bienes Nacionales se deben concebir de manera integral con el desarrollo de toda la ciudad.
2. Los procesos de desincorporación de Bienes Nacionales, son de mayor beneficio para las ciudades mexicanas, cuando se elabora un Plan Parcial de Desarrollo Urbano expreso.

3. Resulta indispensable elaborar la información de los bienes inmuebles federales a nivel municipal y a nivel ciudad.
4. Es necesario determinar los usos y destinos prioritarios en bienes inmuebles vacantes, baldíos, no utilizados y subutilizados; bajo el principio de brindar satisfactores urbanos a la colectividad.
5. Acción fundamental de la próxima Administración Sexenal será difundir a través de un Programa Nacional del Patrimonio Inmobiliario Federal, la información de los bienes inmuebles, presentada a nivel estatal, municipal, ciudad, ciudad y su entorno inmediato y tabla de compatibilidad de usos y destinos.
6. Los receptores obligados de esta información son : Gobiernos Estatales, Gobiernos Municipales y Organismos Planificadores. Otros receptores deseables, más no obligados, son : Escuelas de Universidades relacionadas con la materia (Leyes, Administración, Arquitectura, etc.); divisiones de estudios de posgrado donde se imparten maestrías relacionadas con el tema (Administración, Urbanismo, Planeación Urbana, Regional, Metropolitana, etc.) y colegios de profesionales.

7. Enlazar la información de bienes inmuebles federales con los organismos planificadores públicos y privados, con la finalidad de incorporar dicha información en los Planes de Desarrollo Urbano, derivando procesos de desincorporación planificados, dejando de responder a hechos aislados.

8. Una vez realizados los Planes de Desarrollo Urbano correspondientes, se deben decretar las desincorporaciones resultantes.

9. Con lo anterior los H. Ayuntamientos tendrán una estrategia de planeación barata, que implique la transformación de los centros de población, basada en realidades, para obtener reservas . . . habitacionales, industriales, turísticas, portuarias, etc.; regularizar la tenencia de la tierra; agilizar su catastro; rescatar centros históricos; mejorar condiciones de asentamientos precaristas; vigorizar zonas aledañas a los cruces y puentes fronterizos; vitalizar plazas, paseos y parques públicos; otorgar usos y destinos dentro y fuera de la mancha urbana que mejoren la estructura económica de las ciudades mexicanas y su entorno.

10. Los procesos de desincorporación de Bienes Nacionales ofrecen diversas alternativas de desarrollo económico, para la ciudad donde se efectúan.

11. Existen "paquetes" muy interesantes de bienes inmuebles y su entorno con los que se pueden desatar verdaderos procesos que atraigan inversiones, que ayuden a la hacienda municipal, que enriquezcan la imagen de las ciudades, que generen fuentes de trabajo, en fin que mejoren la estructura económica de la ciudad.

12. Algunos ejemplos de "paquetes" de bienes inmuebles federales y su entorno, a los cuales resulta imprescindible elaborarles un Plan Parcial de Desarrollo Urbano y el correspondiente decreto de desincorporación, son : Centros Históricos, Terrenos ganados al mar, Zonas del extinto Programa Nacional Fronterizo (PRONAF), Regularización de tenencia de la tierra y Reservas territoriales.

13. Los H. Ayuntamientos facultados por el artículo 115 Constitucional para elaborar sus planes de desarrollo urbano y operarlos, deben partir de ellos para un cambio urbano y económico.

14. En la época actual en que los recursos federales han disminuido notablemente, es necesario que los ayuntamientos se conviertan en verdaderos promotores del desarrollo económico y social de sus ciudades.

15. Apoyados en las 3 principales atribuciones que el artículo 115 Constitucional les otorga : servicios públicos - hacienda municipal - desarrollo urbano; es el momento de que los ayuntamientos piensen como ciudades empresarias en la búsqueda de recursos no tradicionales, aprovechando las oportunidades que para esto brindan los procesos de desincorporación de Bienes Nacionales.
16. La estrategia administrativa para la obtención de recursos no tradicionales estará basada en empresas paramunicipales, fideicomisos o sociedades entre el sector público y privado.
17. Bajo esta perspectiva los ayuntamientos transformarán sus obligaciones en oportunidades, donde a falta de recursos federales, la asociación con los particulares que quieran invertir en proyectos que el gobierno norma, sanciona y aprueba, resultará de altos beneficios para la comunidad.
18. Lo anterior nos llevará a procesos de desincorporación de Bienes Nacionales, cuyas implicaciones en el desarrollo urbano de las ciudades mexicanas, responden a una estrategia de planeación, que pretende la transformación de las mismas en lugares atractivos para vivir, trabajar e invertir.

19. México necesita emprender la descentralización; una alternativa para iniciarla es ver a nuestras ciudades como unidades económicas productivas, compitiendo exitosamente en la atracción de gente e inversiones.

20. La obtención de recursos no tradicionales y el manejo de los procesos de desincorporación de Bienes Nacionales derivados de los Planes de Desarrollo Urbano, decretados y sancionados por el gobierno federal, son instrumentos de la operación urbana que necesitan un manejo creativo con estilo empresarial que ayude a la descentralización del país, al fortalecimiento de los ayuntamientos, a la transformación de las ciudades y al mejoramiento de la calidad de vida de los mexicanos.

Este planteamiento nos sitúa en el umbral de una nueva época para el desarrollo del país.

En manos de muchos de nosotros está el que funcione.

En manos de muy pocos está el tomar la decisión para hacerlo.

SIGLAS Y ABREVIATURAS

CABIN	Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.
DGAA	Dirección General de Asuntos Agrarios.
DGAJ	Dirección General de Asuntos Jurídicos.
DGDU	Dirección General de Desarrollo Urbano.
DGPFI	Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal.
DGSU	Dirección General de Suelo Urbano.
DGSyMPC	Dirección General de Sitios y Monumentos del Patrimonio Cultural.
DGTINyD	Dirección General de Terrenos Nacionales, Baldíos y Demasías.
EDU	Esquema de Desarrollo Urbano.
LGAH	Ley General de Asentamientos Humanos.
LGBN	Ley General de Bienes Nacionales.
MICBI	Memoria del Inventario y Catálogo General de los Bienes Inmuebles de la Administración Pública Federal.
PDUCP	Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.
PPDU	Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

PRONAF	Programa Nacional Fronterizo.
PVYT	Programa de Vialidad y Transporte.
SAHOP	Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas.
SARH	Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos.
SEDUE	Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
SNII	Sistema Nacional de Información Inmobiliaria.
SPP	Secretaría de Programación y Presupuesto.
SRA.	Secretaría de la Reforma Agraria.
SUN.	Sistema Urbano Nacional.
ZIP NOGALES	Zona Inmobiliaria Federal de Nogales, Son.

BIBLIOGRAFIA

- Breve Estudio sobre Patrimonio Inmobiliario de la Nación.
Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal. 1985
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Decreto por el que se desincorpora del dominio público de la la Federación y se autoriza a la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas para que en nombre y representación del Gobierno Federal done en favor del Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, el inmueble con superficie de 1'371,469.20 M2.
- Decreto por el que se autoriza a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para que done en favor del Gobierno del Estado de Sonora, las diversas áreas que se señalan, para llevar a cabo la administración, urbanización, fraccionamiento y comercialización de los inmuebles y predios existentes, acorde con las políticas y lineamientos del Plan Parcial de Aprovechamiento de la Zona Inmobiliaria Federal de Nogales, Sonora. Diario Oficial de la Federación, del 26 de febrero de 1988.
- Desarrollo Urbano México. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. 1979
- Entrevistas con altos funcionarios de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Marzo, Abril y Mayo de 1988.
- Glosario de Términos sobre Asentamientos Humanos. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. 1978
- Ley General de Bienes Nacionales. Con sus reformas del 25 de mayo de 1987.

Licona, E. J. Manuel. "La Reforma al Artículo 115 Constitucional y su Trascendencia en el Desarrollo Urbano" Ponencia presentada en el III Encuentro de Presidentes Municipales de la Frontera Norte. En Nogales, Son. Mayo 1987

Memoria del Inventario y Catálogo General de los Bienes Inmuebles de la Administración Pública Federal. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. Dirección General de Administración y Aprovechamiento Inmobiliario Federal. 1992

Plan Parcial de Aprovechamiento de la Zona Inmobiliaria Federal de Nogales, Sonora. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Dirección General de Desarrollo Urbano. Memoria y Anexo Gráfico. 1986

Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de la Ciudad de Durango, Durango. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Dirección General de Desarrollo Urbano. . . . 1987

Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Estero del Infiernillo, en Mazatlán, Sinaloa. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Dirección General de Desarrollo Urbano. Memoria, Anexo Gráfico y Decreto del Plan. 1986

Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Laguna de Cuyatlán, en Manzanillo, Colima. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Dirección General de Desarrollo Urbano. 1985

Plan Parcial de Mejoramiento de los Asentamientos Precaristas de El Salado en Tijuana, Baja California. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Dirección General de Desarrollo Urbano. 1987

Plan Parcial y Programa del Nuevo Centro Urbano de Topolobampo, Sinaloa. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Dirección General de Desarrollo Urbano. 1987

Programa de Regularización Jurídica y Administrativa de Inmuebles Federales. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Dirección General del Patrimonio Inmobiliario Federal. Sin fecha.

Proyecto de Decreto por el que se autoriza a la Secretaría de Desarrollo Urbano a enajenar a título gratuito en favor del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, una superficie de 139,524.816 M2 que fueron ganados al Estero del Infiernillo, para que la aproveche en los objetivos que contempla el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para el Estero del Infiernillo. Junio de 1987.

Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Diario Oficial de la Federación del 19 de agosto de 1985.

The Entrepreneurial American City. Department of Housing and Urban Development. 1986