

ANTECEDENTES

Comitán de Domínguez, es una ciudad mexicana situada en el estado de Chiapas ya que es uno de los 125 municipios que conforman el estado de Chiapas. Tradicionalmente es conocida como Comitán de las Flores, pero ostenta el apellido Domínguez en honor a Belisario Domínguez Palencia, mártir de la Libre Expresión que es originario originario de esta ciudad. Etimológicamente, Comitán viene del náhuatl Komitl-tlan, que significa "lugar de alfareros", cuyo término fue castellanizado luego de la conquista. También ostentó el nombre maya Balún Canán, que significa "lugar de las nueve estrellas" e inspiró la novela homónima de Rosario Castellanos.

La ciudad se caracteriza por su variedad de estilos arquitectónicos como son el neoclásico, barroco y el neogótico, sus principales influencias culturales son derivadas de la época virreinal durante el proceso de mestizaje.

Así mismo, cuenta con una distintas historia y tradiciones, preservadas a lo largo del tiempo por las comunidades nativas de la región; la ciudad se caracteriza por tener muchos regionalismos lingüísticos entre sus habitantes y una amplia variedad gastronómica.

Comitán es cuna de personajes de relevancia histórica, como el político revolucionario Belisario Domínguez, y de relevancia literaria como la escritora Rosario Castellanos y el poeta Óscar Bonifaz. Es reconocida históricamente por ser el sitio donde se inició la independencia de Chiapas y Centroamérica. Posee un clima templado en primavera; calor de moderado a fuerte en cuaresma, lluvias en el verano y de fuerte a moderado frío en invierno.

En la época moderna, a partir de la introducción de la Carretera Panamericana en los años '50, Comitán inicia un proceso de crecimiento acelerado, convirtiéndose en la ciudad más importante de la Región Fronteriza de Chiapas y en la cuarta más importante del Estado. Su población calculada en 25,000 habitantes a mediados de los años '60, se duplica en los '80 y vuelve a duplicarse a fines del siglo XXI. Actualmente, se calcula en más de 166,178 habitantes.

Por su parte, la cabecera municipal es centro de servicios de comercio, de salud, de educación, de finanzas y de muchas otras actividades profesionales de una región que se aproxima a los 400,000 habitantes.

La constructora Tzisco fue una de las principales empresas en trabajar con la urbanización de Comitán, antes no se especificaban por fraccionamientos más sin embargo se guiaba con forma a los nombres coloniales, por ejemplo Col. Miguel Alemán, los Laureles, Foviste, Tenam que después se fue desarrollando y creando nuevos lugares, aunque pasan los años se van cambiando los gobernantes y se van actualizando nuevos reglamentos de construcción por lo cual se fueron expandiendo cada vez más la ciudad y con ello hacer nuevas zonas de viviendas así como Fracc. Tenam, Fracc. Las Flores, Fracc. Los Pinos, las buganvillas, además zonas privadas residenciales.

Dicha empresa empezó con el fraccionamiento Tenam, igualmente se unieron con más constructoras y hacer Infonavit.

También existe una constructora llamada Pyasa es una de las más antiguas después de Tzisco, la empresa se encarga en hacer pavimentos, nuevas carreteras, vías de tren, edificaciones, además es una de las empresas que mejor trabaja a cuestión de la obra y aparte es una de las más populares en toda la República Mexicana. Asimismo, llegaron a trabajar en nuestro municipio de Comitán.

Durante una década las empresas fueron creciendo en más lugares del país, que después salieron más constructoras de la rama de dicha empresa, a pesar de los años hay constructoras que crecieron en cuestiones de trabajos carreteros, colonizando cada uno de los espacios de Comitán.

Lo que fueron los fraccionamientos, surgieron de acuerdo con el plan de desarrollo de la ciudad y de los gobernantes que lo dirigen, además es una de las principales ideas proponer este tipo de proyecto porque es lo que caracteriza pueblo mágico, a pesar del crecimiento y de las innovaciones o actualizaciones que se requiere hacer en la ciudad fue planificado la estructuración de nuevos fraccionamientos.

(URBANIZACION, 2017)

(C.V, 2023)

(Rodas, 2024)

(DESARROLLO, 2015)

(TZISCAO, 2010)

(CHIAPAS, 2023)

Marco Teórico

Capítulo 1. Vivienda para los trabajadores de Comitán.

1.1 Antecedentes de los primeros fraccionamientos en Comitán.

Uno de los principales objetivos es dar a conocer información amplia sobre la ciudad que hoy en día cada vez se va haciendo más grande y que conforme al tiempo se seguirá desarrollando, en esta parte se hablara de los primeros asentamientos que fueron colonizando a nuestro municipio.

Comitan es una de las principales ciudades de Chiapas, ya que periodos atrás fue una de las primeras capitales de nuestro estado, visto que gobernantes a cargo de los futuros planes en desarrollo tomaron iniciativas para hacer crecer a esta parte de Chiapas considerado como un “Pueblo Mágico”. Si bien es cierto se estipularon reglamentos de construcción que es para toda la república mexicana, mas sin embargo lo que es el reglamento oficial también es para el estado de Chiapas, aunque también se van modificando algunos párrafos de los asentamientos humanos.

El 1 de diciembre de 1988 el expresidente economista, escritor y político mexicano Carlós Salinas de Gortari, quien creo un congreso de la unión donde decreto la ley general de asentamientos humanos, la ley federal de vivienda y la ley de desarrollo urbano del distrito federal.

En las disposiciones generales se hacen presentes los primeros artículos donde se redacta las funcionalidades de la ley en todo país. Como primer artículo se dice que las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y tienen como objetivo:

- I. Establecer la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional.
- II. Se fijarán las normas básicas para planear y regularizar el ordenamiento, mejoramiento, la conservación y crecimiento de los centros de población.
- III. Como otro punto se tiene que determinar provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población.
- IV. Y como último punto de este primer artículo se provee que las bases para la participación social en materia se asentamientos humanos.

Asi como esta primera ley, existen muchas más explicando cómo sería el inicio de futuras obras o futuros planes de desarrollo, así como la ley de asentamientos humanos como la ley de desarrollo urbano dan un ordenamiento para que se puedan adaptar y que se dé buena funcionalidad a nivel nacional.

Aparte de estas principales leyes, también esta existe la constitución política de los estados unidos mexicano.

El Primer Jefe del Ejército Constitucionalista, Encargado del Poder Ejecutivo de la Nación, Venustiano Carranza, fue quien hizo saber de los Derechos Humanos y sus Garantías.

- I. Como primer artículo se inicia que en los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.
- II. Además, las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.
- III. También especifica que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

Por otra parte, la constitución política y las leyes generales de asentamientos humanos, son fundamentales en conocer ya que nos da esa responsabilidad en crear, construir, reubicar y analizar para conllevar una urbanización que sea como para la gente de Comitán.

1.2. Unidades habitacionales que prometieron mejorar la calidad de vida de los comitecos.

Pues bien, para llevar a cabo una estructuración con unidades habitacionales a que conocer que dice el reglamento de construcción, asentamientos urbanos y desarrollar cada punto para hacer crecer el estado con una mejor calidad de vida.

Tal como dice en el artículo 2 de la ley general de asentamientos humanos, esto se debe de entender sobre que dice cada concepto.

- I. Asentamiento humano: Es el establecimiento de un conglomerado demográfico con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de las mismas los elementos naturales y de las obras materiales que lo integran.

- II. Desarrollo regional: es un proceso de crecimiento económico en un territorio determinado, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como las conservaciones y reproducciones de los recursos naturales.
- III. Desarrollo urbano: es el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento del centro de población, según el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, es aquel que sitúa el desarrollo de los individuos en el centro del desarrollo, de manera que se goce de más oportunidades y un alto nivel de vida.
- IV. Equipamiento urbano: Son básicos de una ciudad, edificios y espacios públicos donde se ofrecen servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades básicas de sus habitantes.
- V. Infraestructura urbana: Se denomina infraestructura a aquella realización humana diseñada y dirigida por profesionales de ingeniería, urbanismo, etc., que sirven de soporte para el desarrollo de otras actividades y su funcionamiento, necesario en la organización estructural de las ciudades y empresas.

Así como estos puntos principales son para tener una mejor visión sobre una mejor calidad de vida que es importante conocer que significa cada concepto que vienen en las leyes generales de los asentamientos humanos. Desde luego que hay más conceptos para tener unidades habitacionales y para que los que habiten se sientan seguros y cómodos en la ciudad.

También la ley de asentamientos humanos, se menciona en el artículo 3, sobre el ordenamiento territorial y el desarrollo humano de los centros de población, que tendrá a mejor nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante de las vinculaciones del desarrollo regional, el desarrollo socioeconómico sustentable del país, algunas atribuciones, desarrollo sustentable, protección, estructuración; ya que en este artículo dice que para generar un buen ambiente de viviendas primero a que analizar y organizar las ideas que se tienen por cada estado y que los estados a cada municipio.

El artículo 7 de asentamientos humanos menciona que la federación, a través de la secretaria de desarrollo social da a conocer las siguientes atribuciones para que este artículo sea funcional.

- I. Proyectar y coordinar la planeación del desarrollo regional, con la participación de los gobiernos estatales y municipales.
- II. Prever a nivel nacional las necesidades de reservas territoriales para el desarrollo urbano con la intervención, en su caso, de la secretaria de la reforma agraria, considerando la

disponibilidad de agua determinada por la secretaria de Agricultura y Recursos Hidráulicos, y regular en coordinación con los gobiernos para satisfacer dichas necesidades.

1.3. Situación actual de los fraccionamientos.

Lo que caracteriza a un Pueblo Mágico son en sus centros históricos, calles amplias, avenidas con historia, parques con cultura, barrios y nuevos fraccionamientos.

La historia de cómo es que surgieron estos puntos del municipio es a través de las leyes, reglamentos y trabajo de ingenieros, arquitectos, que son los que se encargan en crear y mejorar ciertos espacios, hoy en la actualidad, la ciudad de Comitán se va expandiendo cada vez más, conforme pasan las épocas y los presidentes al mando con el desarrollo del pueblo hacen una funcionalidad para que los habitantes estén bien en un lugar como este.

En el Artículo 9 párrafo X de los asentamientos humanos, dice que las licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano de áreas y predios. Explica que antes que surgieran los nuevos fraccionamientos menciona sobre permisos y análisis sobre donde iría cada concepto, por ejemplo, existe un documento que muestra toda la ciudad con distintos colores, nomenclaturas, simbologías que dice que terrenos o predios son disponibles para construir y generar edificaciones, se llama carta urbana. Dicho documento describe cada una de las zonas de Comitán de cómo es que están conformadas algunas calles, avenidas, calles adyacentes, calles terciarias, muestra el ordenamiento territorial, las zonificaciones de centro histórico, la densidad urbana, próximas propuestas, el equipamiento, expansión urbana.

Es una de las cartas más necesarias al ámbito constructivo que menciona los riesgos, la hidrología, vialidades, vías de comunicación, son factores que contiene al municipio de Comitán, y así como la ciudad tiene su propia carta urbana, al igual, ciudades grandes o pequeñas tienen sus propias cartas.

Dicho esto, los fraccionamientos actuales han sido cambiados por el voto de la gente, acuerdos para que puedan estar tranquilos habitacionalmente. Hipotéticamente hablando sobre en diseñar y proyectar nuevos fraccionamientos en el artículo 16 menciona que la autoridad estatal o municipal dará aviso público del inicio del proceso de planeación del proyecto o del programa de desarrollo urbano de las modificaciones, difundiéndolo ampliamente.

Capítulo 2. Leyes y reglamentos de construcción que rigen a los fraccionamientos y unidades habitacionales.

2.1. ¿Qué dice nuestra constitución al respecto?

Tanto como la constitución política como las leyes generales son documentos que a portan información para que los que son responsables de construir y diseñar sigamos los parámetros de cada regla.

Por ejemplo, Si nos embazamos al artículo 2 de las leyes generales asentamientos humanos en la actualidad menciona Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior. Es obligación del estado, a través de sus diferentes órdenes de gobierno, promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social.

Por otro lado, en el artículo 3 de las mismas leyes, hace saber el tipo de desarrollo que tiene la ciudad, Comitán es uno de los varios municipios que se origina a través de estas leyes. Sin embargo, habla del crecimiento, la conurbación, las demarcaciones territoriales, la conservación, hasta destinos.

Desde luego la constitución también es parte de estos planes de desarrollo de cada estado, unas de las muchas ventajas es que Comitán se le conoce grande por su sistema urbanístico que está compuesto por varios factores, claro que también se guía por el reglamento de construcción de la ciudad.

El artículo 24 de asentamientos humanos dice que el gobierno federal, por conducto de la secretaria de desarrollo urbano y a solicitud de los estados, de los municipios, de las entidades públicas que tengan por objetivo el desarrollo de fraccionamientos populares o la satisfacción de necesidades de vivienda de interés social, para poder transmitirles áreas o predios del dominio privado de la federación en los términos de esta ley y de la general de bienes nacionales, observando en todo caso,

- I. La aptitud de los bienes para ser utilizados en los programas respectivos.
- II. También que el aprovechamiento de los inmuebles sea congruente con el programa sectorial de vivienda, correspondiente programa estatales de vivienda, el plan municipal de desarrollo urbano y declaratorias de usos y destinos del suelo.
- III. Que los solicitantes cuenten con un programa financiero en el que se prevea la aplicación de los recursos.
- IV. Asimismo, que se cumpla con los requisitos señalados en esta ley para los fraccionamientos populares.

Así como lo dice en el artículo también en otro apartado aplica que los ordenamientos en que se autoricen las transmisiones de bienes del dominio privado de la federación, para la realización de proyectos habitacionales o fraccionamientos populares, se determinara el periodo máximo para la realización, a efecto de garantizar el aprovechamiento oportuno de los predios.

Dicho artículo, da entender que tanto como la constitución política y los asentamientos humanos son archivos que dan a saber un planteamiento de desarrollo de la ciudad, así como Comitán de Domínguez, dicho anteriormente con el paso del tiempo las leyes que ofrece la constitución y los reglamentos de construcción es para llevar acabo el crecimiento de los pueblos.

2.2. Ley general de los asentamientos humanos

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano fija las normas básicas e instrumentos de gestión para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país. Hace referencia al lugar donde se ha establecido un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.

¿Cuál es la importancia de los asentamientos humanos?

En pocas palabras, si el asentamiento no arraiga o no es adecuado, la recuperación no puede comenzar y la construcción de viviendas dignas y permanentes no tendrá lugar. Básicamente, si falla el asentamiento, fallará la vivienda.

Además, habla sobre las consecuencias que tendría uno si no se sigue el protocolo de las leyes, esto tendrá como consecuencia problemas por inundaciones en asentamientos humanos, comercio y transporte; pérdidas importantes de vidas humanas; daños y pérdidas de propiedad e infraestructura; y aumento del uso del agua de lluvia en producción de energía hidroeléctrica.

De igual forma, establece la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional.

Esta Ley fija los criterios para que exista una definición de competencias, así como una efectiva congruencia, coordinación y participación entre los distintos niveles de gobierno para la planeación del territorio.

Otro punto importante para este segmento, también ponemos la comisión de desarrollo urbano y obras públicas. Es el congreso que menciona los principales objetivos es crear una nueva ley de asentamientos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, asimismo los lineamientos relativos del desarrollo urbano del estado, homologando la normatividad con forme a lo dispuesto de la ley general.

Sin embargo, se entiende generalmente por "asentamiento" una agrupación de viviendas con un cierto grado de precariedad, ya sea desde el punto de vista de los servicios básicos presentes, o incluso desde el punto de vista de la legalidad de la ocupación de un determinado territorio. En el contexto de un territorio ocupado, un asentamiento es una presencia civil permanente protegida por militares.

Según las proyecciones de las Naciones Unidas, para 2050, estiman que los dos tercios de la población mundial, es decir un total de 6 mil millones de personas, se encontrará en ciudades, lo que acarreará grandes problemas de planificación del territorio.

La Declaración del Milenio de las Naciones Unidas reconoce las graves circunstancias de los pobres urbanos en el mundo. Los Estados miembros se han comprometido a mejorar las vidas de al menos 100 millones de habitantes de tugurios para 2020. Pueden existir diversos tipos de asentamientos: según la ley se pueden dividir en asentamientos formales y asentamientos informales. Un establecimiento formal o asentamiento regular forma la parte de un esquema del planeamiento de ciudad. Un establecimiento informal está fuera del esquema de planificación urbana.

Igualmente existen asentamientos irregulares, barrios de invasión o infravivienda es un lugar donde se establece una persona o una comunidad que está fuera de las normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano.

Los establecimientos irregulares por lo general son asentamientos con altas densidades poblacionales que abarcan a comunidades o individuos albergados en viviendas autoconstruidas bajo condiciones de habitabilidad deficientes, especialmente en términos de acceso a servicios sanitarios. Se forman por ocupaciones espontáneas de terrenos, públicos o privados, sin reconocimiento legal, expandiendo los bordes de las ciudades en terrenos marginados que regularmente están en los límites de las zonas urbanas, o en terrenos con elevados riesgos para las viviendas allí asentadas (laderas de altas pendientes, terrenos poco estables, zonas inundables en las márgenes de ríos y quebradas).

Típicamente son el producto de la necesidad urgente de obtención de vivienda de las comunidades urbanas de escasos recursos económicos, o de migrantes llegados de zonas rurales, empujadas a abandonar sus tierras por múltiples motivos, y al no existir, generalmente, políticas que habiliten a estas personas a adquirir por medios legales viviendas dignas.

La definición de asentamiento humano ilegal se encuentra en el artículo 2 de La Ley 2044 de 2020:

Asentamiento humano ilegal consolidado: Se entiende por asentamiento humano ilegal consolidado el conformado por una vivienda o más, que por el paso del tiempo han logrado alcanzar un nivel de desarrollo escalonado, cuyas edificaciones son de carácter permanente, construidas con materiales estables, cuentan con la infraestructura de servicios públicos instalada, con vías pavimentadas, con edificaciones institucionales promovidas por el Estado, pero sus construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística.

Asentamiento humano ilegal precario: Se entiende por asentamiento humano ilegal precario el conformado por una vivienda o más, que presenta condiciones urbanísticas de desarrollo incompleto, en diferentes estados de consolidación, cuyas construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística.

Los asentamientos ilegales se caracterizan por ciertas condiciones en común:

- Viviendas construidas en zonas de alto riesgo: bordes de ríos, lagunas, montañas, expuestas a inundaciones y deslaves.
- Viviendas con limitado acceso a los servicios tales como agua potable, gas para calefacción, luz eléctrica, cocina y red cloacal (alcantarillado o drenaje).
- Difícil acceso a vivienda ya que frecuentemente no hay caminos consolidados de acceso, y los pocos que existen son veredas con abundantes huecos.
- Multiplicidad de condiciones económicas y en un mismo barrio.
- Dificultades de acceso de ambulancias, bomberos y policía ante distintos eventos.
- Viviendas construidas por material obtenido de la basura: cartón, plástico, papel.
- Pobre protección para el frío, vientos, arena, etc.

El surgimiento de los asentamientos ilegales tiene varias causas, uno de los principales es la poca fuerza que dedican al tema del ordenamiento territorial los gobiernos locales y regionales que generalmente no tiene propuestas válidas para ofrecer soluciones habitacionales a las poblaciones de baja renta y a los migrantes que continuamente llegan de las áreas rurales a agrandar los cordones periurbanos. Estas áreas se caracterizan por poseer un nivel muy rápido de desarrollo, no estructurado y no planeado.

A escala global, los asentamientos ilegales son un problema significativo, especialmente para los propios habitantes, quienes al no poseer su propiedad formalmente ven limitadas sus perspectivas de progreso futuro y a menudo conllevan, en la vida cotidiana, mayor presupuesto de mantenimiento que una vivienda de asentamiento formal.

Un informe de la Comisión de la Seguridad Social de las Naciones Unidas de 1986 indicó que entre un 30 y un 60 por ciento de los residentes de las ciudades más grandes de los países subdesarrollados viven en asentamientos irregulares, lo cual evidencia que los asentamientos ilegales, presentes en distintos países del mundo, ya no son conceptuados como lo han sido poco tiempo atrás, como guaridas de maleantes, ladrones o drogadictos y narcotraficantes, para ser hoy en día, poblaciones negadas de sus derechos elementales.

Normalmente los asentamientos ilegales tienen una estructura organizacional definida, que es encabezada por los líderes comunitarios. Esta organización es una medida que se da como resultado de crear un medio de protección ante las presiones de las autoridades locales, que por lo general están en contra de su situación irregular y puede llevar en muchos casos al desalojo. La organización de un asentamiento irregular se lleva a cabo mediante la generación de una relación de solidaridad entre sus vecinos.

Los establecimientos ilegales son sistemas sociales dinámicos complejos que experimentan un cambio continuo. Al ocupar la tierra irregularmente, los residentes están a menudo preparados para evadir la ley con la esperanza de mejorar su posición económica.

La solidaridad puede ocurrir durante las negociaciones con las autoridades, pero las disputas pueden ocurrir durante la implementación de los programas acordados con las autoridades y durante el funcionamiento pleno del mismo establecimiento.

Para un agente externo, es muy difícil intervenir en los establecimientos ilegales con los objetivos de mejorarlos o procurar que las condiciones físicas, higiénicas, y la justicia social prevalezcan. Los líderes de la comunidad actúan como guardianes, las relaciones con las autoridades tienden a ser irregulares y en muchas ocasiones violentas. Debido a esto, es difícil que las instituciones formales de ordenamiento territorial puedan hacer repartos equitativos.

Los acuerdos se pueden elaborar sobre una base cotidiana. Debido a la complejidad de esta situación, muchos proyectos de mejoras no logran alcanzar los resultados deseados por las autoridades. En particular, muchos observadores critican a proyectos que entregan arrendamientos individuales, especialmente propiedad libre de impuestos. Sin embargo, también existen problemas asociados con el uso de formas comunales de arrendamiento.

2.3. Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Chiapas.

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado de Chiapas, el miércoles 3 de diciembre de 1997.

Dicho en los puntos anteriores, junto con los asentamientos humanos del estado de Chiapas y de la república mexicana, es una de las leyes más importantes que existe a nivel nacional para el ordenamiento urbano de cada país, estado, localidades etc.

Una de las principales reglas es dar el derecho a los habitantes en usar y disfrutar sus bienes inmuebles que tienen limitaciones que le imponen la legislación civil, ya que también es competencia del H. Ayuntamiento Municipal constitucional el regular la utilización de los predios sobre todo en cualquier tipo de demolición, excavación, adaptación, reparación o construcción de edificaciones para la utilización de los predios.

Sin embargo, menciona que algunas actividades particulares y del mismo poder público que se relacionen con la construcción, sean públicas o privadas, que se ejecuten en la vía pública, áreas, predios o terrenos de propiedad particular, deberán contar con la correspondiente obtención de la licencia o permiso de la autoridad municipal, ya que al fin está en el uso de sus facultades, supervisión de calidad de las mismas y las medidas de seguridad de los habitantes y predios vecinos.

Así como la ley de desarrollo urbano como el reglamento de construcción permite a la autoridad municipal implementar las medidas adecuadas para planear el desarrollo urbano del municipio, procurando la seguridad, estabilidad higiene estructural y la protección al ambiente derivado del uso de los terrenos y edificaciones de la propiedad pública o privada.

Ya que debido a que en el municipio de Comitán de Domínguez no se cuenta con un ordenamiento adecuado que regule y garantice el desarrollo constructivo equilibrado del municipio, además es preciso regular todas las acciones en todos los rubros especialmente en planificación, seguridad, estabilidad, como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos o edificaciones de propiedad pública o privada, las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición.

Diseño urbano aparte de ofrecer un ordenamiento funcional, es una de las bases para iniciar un proyecto que beneficia a la ciudad de Comitán, ya que los gobernantes próximos son los que se encargaran del plan de desarrollo y que tenga un control en el movimiento de la gente y que se causes accidentes.

Comitán es una ciudad grande en cuestiones de calles, avenidas, edificaciones, parques, centro histórico, y por las viviendas que existen, hoy en la actualidad se hacen nuevos sistemas de viviendas para habitantes que deseen vivir, cada espacio de Comitán está compuesto por varios puntos que se llega a encontrar en la carta urbana, dicha carta, lo que es el mapeo de Comitán de Domínguez está organizado que sitios están disponibles para equipar, estructurar o planificar proyectos a futuro para vivir o para estar ahí.

En la carta urbana está especificado por colores para dar un seguimiento con simbologías sobre el sistema en que se trabaja en la ciudad, sobre qué áreas son correctas para proyectos de vivienda con forme a la ley indica.

Después de analizar sobre cuáles son los factores para llevar acabo el uso del reglamento de construcción, Desarrollo Urbano, Carta urbana que son fundamentales para un plan de desarrollo para cada municipio de Chiapas. Es decir, en Comitán tiene su propio reglamento de construcción que estipula las disposiciones generales.

Por ejemplo, en el artículo 1. Menciona el presente reglamento que da un orden público e interés social, su cumplimiento y observación que aplicara en el municipio, y tiene por objeto regular el desarrollo urbano.

Las obras de construcción, instalación, etc., así como el uso de las construcciones y los usos, destinos y reservas de los predios en Comitán, que se sujetaran a las disposiciones de la ley de desarrollo urbano del estado, ley de fraccionamientos y conjuntos habitacionales del municipio y de los estados, ley ambiental del estado, ley sobre el régimen de propiedad en condominios, programas de desarrollo urbano del centro de población y los planes parciales que se deriven de este, señaladas en este reglamento.

Todas estas disposiciones son aplicables a obras o predios de propiedad particular, ejidal, comunal, municipal, estatal o federal que se encuentren dentro de Comitán de Domínguez.

El desarrollo urbano es el proceso de clasificación y adecuación, por medio de la planeación del medio urbano, en sus aspectos sociales, financieros y físicos, además involucra la expansión demográfica y física, el aumento de las acciones productivas, la altura de las situaciones socioeconómicas de la población, el mantenimiento de las ciudades en buenas condiciones de trabajo, la preservación y el mejoramiento del medio ambiente.

Otro punto es saber que es un plan urbano.

Un plan urbano es un plan de desarrollo local de corto o mediano plazo, que se dirigen a la planificación de los aspectos físico-espaciales del centro poblados de mayor magnitud a nivel distrital (plan de ordenamiento) o provincial, (plan director), tomando en cuenta los Planes de Desarrollo Estratégicos: económicos, socioeconómico y cultural, que puedan existir.

Los objetivos de un plan urbano (plan director o plan de ordenamiento) son los siguientes:

- Establecer las políticas de desarrollo y expansión urbana dirigida a la promoción, orientación y control de los centro poblados, urbanos y rurales.
- Fijar las normas técnicas urbanísticas básicas para la promoción y orientación del uso racional del suelo y el gradual acondicionamiento del espacio urbano presente y futuro,
- Orientar la programación de las inversiones requeridas para el desarrollo físico del asentamiento, dirigiéndolas o satisfacer las necesidad y demandas del ámbito de su población.
- Tratar adecuadamente las áreas urbanas actuales previendo su expansión futura y su interrelación con los espacios agrícolas circundantes.
- Realizar propuestas relativas a los aspectos sociales, económicos e institucionales.
- Lograr que las áreas de expansión urbana y las etapas del incremento poblacional incidan en la ampliación y las actividades económicas y sociales.
- Asegurar una adecuada vialidad y transporte.
- Lograr un saneamiento ambiental y una adecuada infraestructura de servicios básicos.
- Formular normas de zonificación de los usos del suelo urbano, así como formular también normas referentes a las áreas de protección y conservación.
- Contribuir a la seguridad física del asentamiento y a la protección ambiental.
- Promover un mejor equipamiento de educación, salud, seguridad y recreación.

- Promover la renovación y rehabilitación urbana, para identificar y priorizar los programas y proyectos urbanos.

Asimismo, la presente ley establece procedimientos claros y equitativos para inducir el desarrollo equilibrado de los asentamientos humanos mediante la ejecución de las acciones que armonizarán la interrelación entre los centros de población y las comunicaciones dispersas del estado, apoyando la desconcentración de la actividad económica y de la población a través del fortalecimiento municipal, así como su instrumentación a través de la coordinación de los tres niveles de gobierno; que la ley que se expide en su generalidad salvaguarda los derechos fundamentales de nuestra población, además de cumplir con los objetivos y normas que permitirán regular y conducir un desarrollo urbano equilibrado en la entidad.

La presente ley tiene por objeto establecer las normas que regulan la concurrencia, participación, toma de decisiones y la adecuación de las mismas en materia de desarrollo urbano del estado de Chiapas, así como de los municipios que la integran, de los organismos públicos estatales que tengan participación de acuerdo con su competencia y los organismos auxiliares que establece esta ley en lo relativo a la planeación, regulación, ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en lo que respecta a fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población urbanos y rurales de la entidad, vivienda, ecología, preservación del patrimonio ecológico y demás que contempla esta ley. asimismo, precisar los instrumentos y mecanismos de coordinación y concertación de los sectores público, social y privado en materia de desarrollo urbano y vivienda.

2.4. Reglamento de Fraccionamientos en Comitán.

En este punto hablaremos sobre el reglamento de construcción sobre el municipio de Comitán y a cerca de los fraccionamientos o viviendas habitacionales para el público en general. Nos vamos a guiar sobre los artículos de que dice realmente para llevar una compasión y distribución en cada área habitacional.

Aquí entran todas las normativas sobre el plan de desarrollo municipal con forme a las indicaciones que nos dan las leyes de la república mexicana, del estado y del reglamento de construcción de Comitán de Domínguez.

En el artículo 8 del reglamento de construcción de Comitán de Domínguez, da a conocer los siguientes acontecimientos para un excelente ordenamiento urbano con funcionalidades propias para el bien humanitaria.

Menciona los inmuebles en el espacio oficial de un fraccionamiento apropiado por la dirección de desarrollo urbano, que parezcan destinados a vías públicas, al uso común o algún servicio público, se consideraran por este solo hecho, bienes del dominio público del municipio, para cuyo efecto la dependencia correspondiente remitirá copias del plano apropiado al registro público de la propiedad y del comercio en el estado, la dirección general de catastro y tesorería municipal para que hagan los registros y cancelaciones respectivas.

También en el artículo 9 dice que las vías públicas, tendrán el diseño y anchura que establezca la ley de fraccionamientos, el programa y las resoluciones de la dirección de desarrollo urbano tomado en cada caso, las vías públicas y los demás bienes de uso común que están destinados a un servicio público, son bienes de dominio público del municipio, regidos por las disposiciones contenidas en la ley orgánica.

En el capítulo 5 del reglamento de construcción de la ciudad de Comitán de Domínguez, menciona sobre el alineamiento y uso del suelo que especifica en el artículo 30 que menciona la factibilidad de uso y destino de suelo es la autorización donde se especifica: usos permitidos, densidad e intensidad de uso de suelo, coeficiente de ocupación, en razón de su ubicación en el programa;

La dirección de desarrollo urbano expedirá un documento que consigne a solicitud del propietario y poseedor, constantes sobre el uso y destino del suelo, dichos documentos tendrán una vigencia a partir de la fecha de su expedición.

En el capítulo 6 de restricciones a la construcción artículo 34 dice que la dirección aplicará lo establecido en el programa, las restricciones en las zonas de riesgo y vulnerabilidad que juzgue necesarias para la construcción o para uso de los bienes inmuebles ya sea en forma general, en fraccionamientos, en lugares o predios específicos y los hará contar con permisos, licencias o constancia de alineamiento o zonificación que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores del inmuebles, tanto público como privados.

En la ley general de asentamientos humanos junto con la ley de desarrollo urbano y ley federal de vivienda menciona que en el artículo 24, por conducto la secretaria de desarrollo urbano y ecología y solicitud de los estados, los municipios, las entidades públicas, las organizaciones y grupos sociales que tengan como objeto el desarrollo de fraccionamientos populares o la satisfacción de necesidades para viviendas de interés social, en la cual podrá transmitirles áreas o predios de dominio privado de la federación en los términos de esta ley y de la general de bienes nacionales observando en todo caso.

La amplitud de los bienes para ser utilizados en los programas respectivos, también con el aprovechamiento de los inmuebles sea congruente con el programa sectorial de vivienda, el correspondiente programa estatal, el plan municipal de desarrollo urbano y sus declaraciones de usos y destinos de suelo.

Por otra parte, menciona que se tiene que cumplir con los requisitos señalados en esta ley para los fraccionamientos populares junto con la secretaria de desarrollo urbano que dará preferencia a los solicitantes de tierra que acepten y convengan que los productos de la comercialización de la áreas o predios se sigan utilizando en acciones de vivienda de interés social.

En el artículo 26 de la ley general de vivienda menciona los ordenamientos en que se autoricen las transmisiones de bienes del dominio privado de la federación, para la realización de proyectos habitacionales o fraccionamientos populares que se determinen con el periodo máximo para su realización a efecto de garantizar el aprovechamiento oportuno de los predios.

En el capítulo 8 de la ley federal de vivienda menciona en el artículo 58 sobre los convenios y acuerdos de coordinación del gobierno federal, con los gobiernos de los estados y los municipios, para la operación del sistema nacional de vivienda que se referirá entre otros y con los siguientes aspectos:

- I. La articulación y la congruencia de las políticas y de los programas federales con los de los estados y municipios, junto con la aplicación o la transferencia de recursos para la ejecución de las acciones previstas en los programas y la forma en que se determine.
- II. La transmisión de suelo urbano o reservas territoriales será como beneficio para el desarrollo de fraccionamientos populares y programas de viviendas que pueda, establecer una organización y promoción de la producción y distribución de materiales de construcción y que otorga apoyos para el mejoramiento en vivienda en renta.

En este orden de ideas, es indudable que la autorización de fraccionamientos es una actividad del Estado, que tiene impacto directo en las políticas de crecimiento y ordenamiento urbano, en el aprovechamiento de reservas territoriales y en la utilización racional del suelo urbano para orientar una evolución sustentable de las ciudades y centros de población en todo el mundo. Para contribuir a tal fin, es necesario una revisión integral de la Ley, lo cual trae como resultado este proyecto, que lleva consigo normas encaminadas a darle congruencia y certeza jurídica a los actos que realice el Estado y particularmente los municipios.

Dado que, la importancia de hacer responsables a los gobiernos municipales de la regulación y autorización de fraccionamientos radica y está íntimamente ligada a su responsabilidad en la provisión de servicios públicos básicos.

Es así como, la nueva Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas, establece en forma clara y precisa las fases para obtener la autorización de fraccionamientos y conjuntos habitacionales, así como la documentación necesaria que se debe presentar para obtenerlas, dando con ello certeza jurídica al desarrollador, de que sus trámites serán ágiles, con un mínimo de documentación que deben presentar, además de que a la autoridad municipal se le señala un término para dar respuesta a la solicitud, que en materia de vivienda, se le realice.

En el artículo 2 de la ley de construcción de Chiapas indica que la ley, tiene por objeto establecer las normas para la regulación, control, vigilancia, autorización y transformación de inmuebles en fraccionamientos, conjuntos habitacionales o cualquier otro tipo de desarrollo inmobiliario en el Estado de Chiapas, así como, para definir sus características y las especificaciones generales para las obras de urbanización de los mismos. De igual forma, regulará las acciones y actos que llevan a cabo las personas físicas o morales, públicas o privadas, relacionadas con el fraccionamiento, subdivisión, fusión o relotificación de uno o más terrenos.

Densidad bruta.

- Es la resultante de dividir el número de habitantes estimados entre la superficie total del fraccionamiento.

Densidad neta

- Es la resultante de dividir el número de habitantes estimados entre la superficie vendible del fraccionamiento

Dimensiones de lote tipo

- A la superficie de terreno, que satisface las necesidades mínimas de área construida, según el tipo de fraccionamiento.

Fraccionamiento

- A la división de un terreno en lotes o fracciones que requieran el trazo o construcción de una o más vías públicas. Debe entenderse, asimismo, por fraccionamiento la división en lotes de terrenos urbanizados que ofrezcan en venta al público, siempre que dichos lotes sean para la construcción de habitaciones urbanas, unifamiliares o multifamiliares, o para construcciones comerciales, industriales, almacenes, viviendas rurales o granjas de explotación agropecuaria en zonas no urbanas.

Relotificación

- A la modificación de las dimensiones, de uno o más lotes de un fraccionamiento autorizado por el Municipio.

Tratándose de la subdivisión de terrenos o en los casos de fusión de lotes con el objeto de constituir una unidad de mayor extensión o para la relotificación de un fraccionamiento, se estará sujeto a los estudios que al efecto realice el municipio, la cual deberá integrar los aspectos siguientes:

- Las zonas en que se permitan, de acuerdo a las características por el tipo de fraccionamiento o Zona.
- Las diferentes clases de fraccionamientos en función de su uso y del lote tipo.
- Los índices aproximados de densidad de población.
- Tipología de acuerdo a los programas de desarrollo urbano.
- La organización de las estructuras viales y del sistema de transporte.

- Las proporciones relativas a las áreas y servicios sanitarios y el equipamiento e infraestructura Urbana.
- Las especificaciones relativas a las características, dimensiones de los lotes, a la densidad de construcción en lotes considerados individualmente, así como las densidades totales.
- Las normas técnicas, los demás derechos y obligaciones que se consideren necesarios para el racional funcionamiento urbano del proyecto de que se trate.

Clasificación de los Fraccionamientos

Los fraccionamientos de acuerdo con sus características se clasifican dentro de los siguientes tipos:

Urbanos.

- Habitacional urbano tipo residencial.
- Habitacional urbano tipo medio.
- Habitacional urbano tipo interés social.

Los fraccionamientos urbanos se destinarán a uso habitacional o mixto y se ubicarán en la zona urbana o en las zonas de crecimiento, de conformidad con lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano Municipal o de Centros de Población de que se trate y demás leyes aplicables en la materia.

Características de los Fraccionamientos.

Los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo residencial, tendrán las siguientes características:

- I. Los lotes no podrán tener un frente menor de 12.00 metros, ni una superficie menor de 300.00 metros cuadrados
- II. Como mínimo el 30% de la superficie de cada lote se destinará a espacios libres
- III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente, como máximo el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios. Las que se ubicaran en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado, al momento de autorizarse el fraccionamiento.

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales, en un máximo del 20% de la superficie vendible.

En el artículo 29 de la ley de fraccionamientos del estado de Chiapas se clasifican de la siguiente manera. Los fraccionamientos habitacionales de tipo medio tendrán las siguientes características:

- I. Los lotes, no podrán tener un frente menor de 8.00 metros ni una superficie menor a 160.00 metros cuadrados
- II. Como mínimo el 20% de la superficie de cada lote se destinará a espacios libres
- III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente, como máximo el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios. Las cuales se ubicarán en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento.

En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o de edificios habitacionales, en un máximo del 30% de la superficie vendible.

Los fraccionamientos habitacionales tipo interés social tendrán las siguientes características:

- I. Los lotes no podrán tener un frente menor de 6.00 metros ni una superficie menor de 90.00 metros cuadrados.
- II. Como mínimo el 15 % de la superficie de cada lote se destinará a espacios libres.
- III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente, como máximo el 15% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicio. Las cuales se ubicarán en las vialidades principales o colectoras únicamente, quedando el uso del suelo estipulado al momento de autorizarse el fraccionamiento

3.2. Servicios Urbanos Locales.

En el artículo 4 y 5 de la ley de desarrollo urbano del estado de Chiapas dice que se considera de interés público y beneficio social la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios de los centros de población, contenida en el sistema estatal de planeación urbana; así como la protección de la imagen urbana, espacios urbanos y los patrones de arquitectura vernácula.

El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo de los centros de población del estado tendera a mejorar el nivel de la calidad de vida de la población urbana, así como incrementar el índice de desarrollo humano en la entidad, de acuerdo a los objetivos de desarrollo del milenio del programa de naciones unidas para el desarrollo de la organización de las naciones unidas.

En este artículo se menciona sobre el crecimiento, el equipamiento urbano y la infraestructura urbana. De acuerdo con este párrafo la ley de desarrollo urbano del estado de Chiapas se relaciona con los puntos de llevar acabo el equipamiento de la ciudad, lo que es el municipio cuenta con todos los servicios que debe de tener una región importante como lo es Comitán. Pero no son los adecuados, es decir, hay viviendas rurales que no tienen agua potable, hay zonas que se inunda cuando es temporada de lluvia y se necesitan canales para el desocupo de agua, las talas de árboles en zonas donde es conveniente, y lugares turísticos con poca seguridad estableciendo el reglamento de desarrollo urbano del municipio.

En si lo que significa los servicios urbanos locales es un conjunto de redes que conducen y distribuyen bienes y servicios fundamentales, aparte de lo mencionado en el párrafo anterior básicamente también encaja lo económico, técnico y lo ambiental de la población así como lo menciona.:

- La ley general de asentamientos humanos,
- La ley federal de vivienda
- Desarrollo urbano del estado de Chiapas.
- la ley de construcción de Comitán de Domínguez.

3.3. Equipamiento Urbano en el Centro histórico de Comitán.

En este apartado se desarrollará el cómo está planificado, organizado y que es adaptable para la población sobre los equipamientos urbanísticos de la ciudad de Comitán.

Uno de los principales objetivos con este punto es conocer las leyes generales de desarrollo urbano, la ley de vivienda, los asentamientos humanos, y conocer las zonas que específicas que muestra la carta urbana de la localia. Así como por ejemplo conocer el tipo de ordenamiento territorial que esto se desglosa con diferentes apartados;

- Aprob. Sustentable de Conservación ecológica.
- Área e Restauración ecológica – forestal.
- Aprob. Sustentable, actividades agrícolas.
- Aprob. Sustentable.
- Área de protección al patrimonio histórico.
- Zonas de extracción minera no metálica.

También indica las zonificaciones del centro histórico de la ciudad asi como;

- Uso Mixto en Zona Patrimonial hasta 80 Viv/Ha
- Comercial Mixto en Zona Patrimonial
- Uso Mixto en Zona Patrimonial hasta 45 Viv/Ha.
- Uso Mixto en Zona Patrimonial hasta 60 Viv/Ha.
- Corredor Urbano, Comercial y de Servicios.
- Corredor Comercial.
- Uso del Suelo Comercial.
- Uso del Suelo Mixto.

Ademas se explica la densidad urbana que ocupa como ley de vivienda en Comitán.

- Habitacional Mixto máximo 45 Viv/Ha.
- Habitacional Mixto máximo 60 Viv/Ha.
- Habitacional Mixto máximo 120 Viv/Ha.

Sin embargo, explica sobre cómo está estipulado el centro histórico con zonas de monumentos históricos, zonas de contención del centro histórico y protección a la fisonomía urbana ya que explica la expansión urbana, mencionada en la carta urbana el corto, mediano y largo plazo para la ciudadanía.

Como propuestas para la ciudad, están constituidos los parques, viviendas, reservas, corredores biológicos, protección de lagunas de oxidación, ciclovías, puentes, andadores peatonales, las vialidades. Además se muestra el centro de barrio, centro urbano y los subcentro.

Finalmente, también se desencadena el equipamiento del municipio mostrando:

- El equipamiento urbano.
- Abasto.
- Administración Pública y Servicios Urbanos.
- Asistencia Social.
- Comercio.
- Comunicaciones.

Incluyendo el deporte, la educación, las recreaciones, lo religioso, la salud, los servicios públicos, el transporte, poniendo como riesgos las fallas inversas, deslizamientos por inundación. Conformando con los límites de municipales, el tipo de estructura urbana y el tipo de traza. Con puesto con las vías de comunicaciones (vialidades, terracería, pista aérea).

- Vialidades primarias.
- Vialidades regionales.
- Vialidades secundarias.
- Conectividad primaria.
- Ruta de transporte de carga.

En lo que es la macro localización se muestran zonas de hidrología compuesto por corrientes perenne, corrientes intermitentes, los cuerpos de agua y las curvas de nivel maestras o auxiliares.

URBANIZACION.

Es el aumento de la proporción de la población que reside en zonas urbanas, o el proceso de traslado de personas hacia las ciudades u otras áreas densamente pobladas. La distribución de la población se relaciona con los patrones de asentamiento y dispersión de la población en un país u otras áreas.

CRECIMIENTO SOSTENIBLE.

Es un modelo de gestión que toma en consideración el impacto social y ambiental que puede generar la organización a largo plazo, como parte de su proceso de desarrollo financiero.

FRACCIONAMIENTOS.

Es un conjunto de manzanas y lotes trazado y planeado para ser un centro poblacional o industrial, ejecutándose varias obras de urbanización que le permita poseer infraestructura, equipamiento, vías y servicios urbanos.

NORMAS DE CONSTRUCCION.

Los reglamentos de construcción son documentos legales que tienen la función de proteger a la sociedad contra la falla o mal funcionamiento de las edificaciones.

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) es la dependencia encargada de diseñar, coordinar y aplicar la política urbana de la Ciudad de México.

ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Son acuerdos de voluntades entre entidades territoriales o asociaciones de entidades territoriales, con el fin de alcanzar objetivos comunes, que no podrían lograr individualmente y así obtener el mejoramiento del nivel de vida de sus comunidades.

LOTIFICACION.

Es la división de un terreno o predio en lotes (habitacional, comercial, servicios, etc.) en la lotificación de acuerdo a la superficie total del predio, se tienen que considerar áreas de donación, áreas verdes y vialidades y de amortiguamiento según sea el caso.

REGULARIZACION DE FRACCIONAMIENTOS.

Es el proceso y la consecuencia de regularizar. Este suceso se refiere a normalizar, ordenar, reglamentar o sistematizar el sistema de la conjugación de viviendas.

USO DE SUELO.

Determina las actividades permitidas al interior de un predio. Los Programas de Desarrollo Urbano y Parciales de Desarrollo Urbano establecen los usos de suelo permitidos en cada demarcación territorial. El objeto primario de vivir en una ciudad es habitacional.

SERVICIOS BASICOS MUNICIPALES.

Los servicios públicos de suministro (agua, electricidad y gas) son fundamentales y desempeñan un papel esencial en el desarrollo económico y social.

ASENTAMIENTOS HUMANOS

Es el lugar donde se establece una persona o una comunidad. El término asentamiento también puede referirse al proceso inicial en la colonización de tierras, o las comunidades que resultan.

FRACCIONAMIENTOS DE INTERES SOCIAL.

Es aquel en que el fraccionador dedicará a diferentes aprovechamientos habitacionales o especiales el terreno o área respectiva.