



La Ley Estatal de Fraccionamientos

Domingo, 28 de Febrero de 2010. 08:49

Impreso el Domingo, 2 de Mayo de 2010. 16:46

En no pocas ocasiones, por diferentes medios y en distintos foros, he señalado la necesidad de revisar y actualizar el marco normativo que regula el crecimiento y el desarrollo urbano en el municipio, debido a que nos rigen y nos regulan normas anacrónicas y obsoletas. Y no es que sean inoperantes por su antigüedad, recordemos por ejemplo que Los Diez Mandamientos de la iglesia católica siguen aún vigentes a pesar de tener dos mil años de establecidos, sino porque no reflejan la realidad de una ciudad cuya dinámica de crecimiento es de las más altas del país, lo cual genera más problemas de los que soluciona.

Quisiera en esta ocasión, referirme a la Ley Estatal de Fraccionamientos, la cual regula la edificación de los núcleos habitacionales en el estado, incluyendo Mérida, desde el año de 1985.

El pasado martes 23 del presente se llevó a cabo en el local del Colegio Yucateco de Arquitectos A.C., en colaboración con la Asociación Yucateca de Arquitectos Diseñadores Urbanos A.C., el Coloquio "LEY DE FRACCIONAMIENTOS: REALIDADES Y MITOS" en donde contando con la presencia del Arq. Paulino Decanini, destacado profesional de Monterrey, Nuevo León, con amplia trayectoria en el servicio público y acucioso analista de las leyes en materia urbana, así como con conocidos abogados de nuestro medio entre otros, se analizó a fondo la vigencia y la legalidad en la aplicación de esta Ley. De las conclusiones obtenidas me limitaré a comentar dos de ellas para ejemplificar el estado actual que guarda esta norma.

En primer término, debemos señalar la inconstitucionalidad de esta Ley, debido a que el Artículo 115 de nuestra Carta Magna establece que son atribuciones exclusivas del municipio autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales. Es decir, que la autorización para desarrollar un fraccionamiento es competencia exclusiva del gobierno municipal correspondiente, y por consiguiente no hay razón ni se justifica la intervención del gobierno estatal, a menos que el Ayuntamiento no cuente con los recursos administrativos o legales que se requieren.

Otra situación analizada que resulta grave es la concerniente a las áreas de donación. Jurídicamente una donación es un acto de voluntad, no obligatorio, por lo que si un desarrollador decide no donar el porcentaje de tierra que establece la Ley, simplemente se ampara ante esta disposición y se olvida de desprenderse de un centímetro de su tierra. Existen en diversas ciudades del país acciones como la que mencionamos, siendo que los desarrolladores han ganado todos los amparos generando ya una jurisprudencia al respecto.

Y por otra parte, la misma Ley señala que antes de iniciar cualquier obra el desarrollador deberá escriturar las calles y áreas de donación al municipio. O sea, que cuando el desarrollador realice las obras de urbanización, las hará en un predio propiedad del municipio, siendo que la Ley de Gobierno de los Municipios señala que para realizar cualquier obra en la vía pública se deberá contar con la aprobación del Cabildo. Y más aún, la misma Constitución establece que las obras de pavimentación, iluminación, drenaje y alcantarillado, es decir, la urbanización en las urbes, será competencia exclusiva del Ayuntamiento, a menos que medie una licitación pública para llevarlas a cabo.

Quisiera dejar en claro que de ninguna manera pretendo satanizar a esta Ley ni mucho menos. Siempre he reconocido el esfuerzo que en su momento se realizó para elaborarla, en tiempos en que estos temas eran prácticamente desconocidos, y que cumplió cabalmente con su objetivo años atrás. El problema es que a 25 años de su creación no ha sido modificada ni actualizada en lo más mínimo, lo que ha propiciado que no pueda responder adecuadamente a las demandas actuales en materia de fraccionamientos.

Y la conclusión final sería hacer notar, una vez más, a las autoridades correspondientes la urgente necesidad de actualizar las normas jurídicas en materia del desarrollo urbano.

montecristo69@gmail.com