



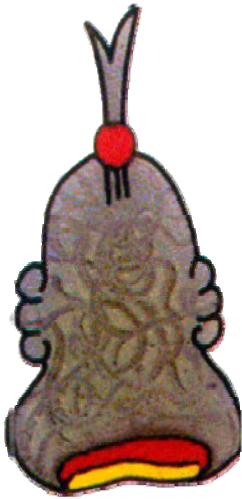
# I. Bases generales

---

El presente documento observa las características sociales y políticas que conforman geográficamente el municipio de Jonacatepec, y contiene un inventario de sus recursos naturales y materiales. El análisis del municipio muestra el escenario que se espera de continuar la tendencia de crecimiento actual para los próximos 23 años.

La urbanización es considerada como “El proceso de concentración de la población y las actividades humanas en los puntos centrales del espacio”, actividad que se manifiesta en las ciudades ya existentes o en el surgimiento de nuevas localidades urbanas. En la planeación del desarrollo urbano, se plantea como objetivo fundamental, establecer la congruencia de las iniciativas sectoriales mediante la planeación integral de las estructuras urbanas.

De conformidad con lo estipulado en la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos (LOTAH), se dio inicio a la formulación del *Programa de Municipal de Desarrollo Urbano de Jonacatepec* (PMDU), con fecha 15 de febrero de 2007, para posteriormente dar apertura a la consulta ciudadana con fecha 4 de marzo de 2008, lo anterior con la finalidad de recabar los puntos de vista y las propuestas de todos los sectores de la sociedad. Como resultado de este proceso se obtuvo información que enriqueció el diagnóstico de este programa.



## 1. Antecedentes

### Toponimia

Jonacatepec,<sup>1</sup> se escribía Xonakatepek de Leandro Valle, sus raíces etimológicas provienen de las raíces Xonaka-tl, “cebolla”; “Tepe-tl, “cerro” y k apócope del adverbio de “lugar” ko, y quiere decir “En el cerro de las cebollas”, como efectivamente existen en los cerritos aledaños a la población, bulbos que producen unas azucenas blancas perfumadas.

Durante la época prehispánica este poblado perteneció a Oaxtepec, que era tributario de Moctezuma. Durante este período su progreso fue mínimo, y es hasta la época colonial cuando se convierte en alcaldía, posteriormente en tenientazgo, perteneciendo a la Intendencia de Puebla. Luego lo cedieron a la alcaldía mayor de Cuautla, recibiendo a cambio a Tlapa e Iqualapan, que hoy forman parte del estado de Guerrero. Este cambio entre las intendencias de México y Puebla dio forma a lo que actualmente es el estado de Morelos.

En 1855, se reconoció la existencia legal del distrito de Jonacatepec. Durante el período porfirista, este pueblo adquirió gran auge por el éxito de las haciendas de Santa Clara y Tenango, que se habían extendido, llegando a producir grandes cantidades de azúcar.

## 2. Marco jurídico

Los instrumentos jurídicos que sustentan el presente programa municipal de desarrollo urbano son: La Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos (LOTAH), la Ley Estatal de Planeación y las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y la Ley Orgánica Municipal.

**Ley General de Asentamientos Humanos** (Publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993).

En esta ley se destacan los siguientes artículos:

Artículo 6.- Las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 7.- Corresponden a la Federación a través de la Secretaría de Desarrollo Social, las siguientes atribuciones:

I. Proyectar y coordinar la planeación del desarrollo regional con la participación que corresponda a los gobiernos estatales y municipales;

III. Prever a nivel nacional las necesidades de reservas territoriales para el desarrollo urbano para la intervención; en su caso de la Secretaría de la Reforma Agraria, considerando la disponibilidad de agua determinada por la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos, y

<sup>1</sup> *Los Municipios de Morelos*. Colección: Enciclopedia Los Municipios de México; Secretaría de Gobernación, México, 1988, p 87.

regular en coordinación con los gobiernos estatales y municipales los mecanismos para satisfacer dichas necesidades;

IV. Elaborar, apoyar y ejecutar programas para el establecimiento de provisiones y reservas territoriales para el adecuado desarrollo de los centros de población, en coordinación con las dependencias y entidades de la administración pública federal correspondientes y los gobiernos estatales y municipales, y con la participación de los sectores social y privado;

V. Promover y apoyar mecanismos de financiamiento para el desarrollo regional y urbano con la participación de las dependencias y entidades de la administración pública federal correspondientes, de los gobiernos estatales y municipales, de las instituciones de crédito y de los diversos grupos sociales;

VI. Promover la construcción de obras de infraestructura y equipamiento para el desarrollo regional y urbano en coordinación con los gobiernos estatales y municipales y con la participación de los sectores social y privado;

VIII. Coordinarse con las entidades federativas y los municipios, con la participación de los sectores social y privado, en la realización de acciones e inversiones para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población mediante la celebración de convenios y acuerdos;

XII. Vigilar las acciones y obras relacionadas con el desarrollo regional y urbano que las dependencias y entidades de la administración pública federal ejecuten directamente o en coordinación o concertación con las entidades federativas y los municipios, así como con los sectores social y privado;

Artículo 8.- Corresponden a las entidades federativas, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

VI. Coordinarse con la Federación, con otras entidades federativas y con sus municipios, para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población.

IX. Convenir con los respectivos municipios la administración conjunta de servicios públicos municipales, en los términos de las leyes locales.

Artículo 9.- Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;

II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;

IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

V. Proponer la fundación de centros de población;

VI. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta ley y de la legislación local;

VII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;

VIII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;

IX. Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, retotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;

XI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;

XII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;

XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y

XV. Las demás que les señale esta ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

Artículo 12.- La planeación y la regulación del ordenamiento de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, se llevarán a cabo a través de:

- I. El Programa Nacional de Desarrollo Urbano;
- II. Los Programas Estatales de Desarrollo Urbano;
- III. Los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas;
- IV. Los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano;
- V. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y
- VI. Los Programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la Legislación Estatal de Desarrollo Urbano.

Los planes o programas a que se refiere este artículo, se regirán por las disposiciones de esta Ley y en su caso, por la legislación estatal de desarrollo urbano y por los reglamentos y normas administrativas estatales y municipales aplicables.

Artículo 15.- Los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal de desarrollo urbano, y estarán a consulta del público en las dependencias que los apliquen.

Artículo 16.- La legislación estatal de desarrollo urbano determinará la forma y procedimiento para que los sectores social y privado participen en la modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de desarrollo urbano.

Artículo 35.- A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

Artículo 36.- En las disposiciones jurídicas locales se preverán los casos en los que no se requieran o se simplificarán las autorizaciones, permisos y licencias para el uso de suelo urbano, construcciones, subdivisiones de terrenos y demás trámites administrativos conexos a los antes señalados, tomando en cuenta lo dispuesto en los planes o programas de desarrollo urbano y en las normas, criterios y zonificación que de éstos se deriven.

Artículo 38.- El aprovechamiento de las áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en esta ley, en la Ley Agraria, en la legislación estatal de desarrollo urbano, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, así como en las reservas, usos y destinos de áreas y predios.

Artículo 39.- Para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento; así como para regularizar la tenencia de los predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a las disposiciones jurídicas locales de desarrollo urbano y a la zonificación contenida en los planes o programas aplicables en la materia. En estos casos se requiere la autorización del municipio donde se encuentre ubicado el ejido o comunidad.

Artículo 40.- La Federación, las entidades federativas y los municipios llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de:

- I. Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda;
- II. Evitar la especulación de inmuebles aptos para desarrollo urbano y vivienda;
- III. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;
- IV. Asegurar la disponibilidad del suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes o programas de desarrollo urbano, y
- V. Garantizar el cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano.

Artículo 43.- La incorporación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal al desarrollo urbano y la vivienda, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser necesaria para la ejecución de un plan o programa de desarrollo urbano;
- II. Las áreas o predios que se incorporen comprenderán preferentemente terrenos que no estén dedicados a actividades productivas;
- III. El planteamiento de esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda;
- IV. Los demás que determine la Secretaría conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y que se deriven de los convenios o acuerdos a que se refiere el artículo 41 de esta ley.

**Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos (LOTAH)**, (Publicada en el Periódico Oficial *Tierra y Libertad* del Gobierno del Estado de fecha 23 de agosto del 2000).

En esta ley se definen las siguientes disposiciones aplicables al presente programa de desarrollo urbano:

Artículo 8.- El Gobernador del Estado tendrá las siguientes atribuciones:

VI. Coordinarse con la Federación, con otras entidades federativas y con sus municipios, para el desarrollo regional, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de los centros de población;

VII. Promover la participación de los sectores social y privado en las tareas de Gobierno vinculadas al desarrollo regional, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de los centros de población;

XV. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la planeación, administración y operación del desarrollo urbano;

XVI. Establecer las instancias que aseguren la consulta permanente del contenido, disposiciones y cobros en la regulación y aplicación de los programas de desarrollo urbano;

XVIII. Acordar la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, previo dictamen de congruencia que le remita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, y difundir y ordenar la inscripción en el registro público de la propiedad y del comercio, de los programas municipales de desarrollo urbano y los que de éstos se deriven.

Artículo 9.- El Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, para efectos de la aplicación de esta ley, tendrá las siguientes atribuciones:

IV. Vigilar y apoyar la inscripción en la Sección Quinta del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Programa Estatal de Desarrollo Urbano, los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas Intermunicipales, los Programas Subregionales, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los que de éstos se deriven;

V. Formular los dictámenes de congruencia de los programas municipales de desarrollo urbano y de los que de éstos se deriven, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y la presente ley;

VI. Brindar asistencia técnica a los municipios que lo soliciten para la formulación de sus programas municipales de desarrollo urbano y de los que de éstos se deriven.

Artículo 10.- Son atribuciones de los Ayuntamientos:

II. Formular, revisar, aprobar, administrar y ejecutar los programas municipales de desarrollo urbano y de los que de éstos se deriven, su zonificación correspondiente, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

III. Enviar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas el programa municipal de desarrollo urbano y los que de éste se deriven para que emita el dictamen de congruencia; una vez aprobados por el Ayuntamiento, el Gobernador del Estado ordenará su publicación y registro, así como su difusión;

En caso de no ser favorable el dictamen, se regresará al Ayuntamiento para las adecuaciones que corresponda;

IV. Regular y controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que no se lleven a cabo acciones de urbanización que no estén

previstas en los programas de desarrollo urbano legalmente aprobados o que contravengan las disposiciones de la presente ley;

VI. Administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial.

Artículo 11.- Son Atribuciones del H. Congreso del Estado, en materia de desarrollo urbano:

II. Sancionar sobre los dictámenes que le envíe la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o los municipios sobre la falta de cumplimiento a las disposiciones contenidas en los programas de desarrollo urbano;

V. Emitir las normas que establezcan los procedimientos mediante los cuales se resolverán los conflictos que se presenten entre los municipios y el Gobierno del Estado, en materia de desarrollo urbano.

Artículo 30.- El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad forman parte, como política sectorial, de los sistemas nacional y estatal de planeación democrática, y se llevarán a efecto a través de:

I.- El Programa Nacional de Desarrollo Urbano;

II.- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

III.- Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas Interestatales e Intermunicipales;

IV.- Programas Municipales de Desarrollo Urbano;

V.- Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población;

VI.- Los Programas de Desarrollo Urbano derivados y/o modalidades de los cuatro últimos anteriores, que son:

1.- Programas Regionales;

2.- Programas Parciales; y

3.- Programas Sectoriales.

Artículo 31.- Los programas de desarrollo urbano se formularán en los términos previstos en esta ley. Las autoridades a quienes corresponda su aprobación, deberán remitirlos al Ejecutivo del Estado para su publicación; el Ejecutivo del Estado contará con un plazo de diez días para su publicación, salvo el caso de que le formule observaciones. Serán publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en dos diarios de mayor circulación en la entidad, y se mantendrán a consulta permanente del público en las oficinas responsables de su aplicación, así como en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en su Sección Quinta de Registro de Programas de Desarrollo Urbano; así mismo, se editarán para su difusión.

Los programas de desarrollo urbano tendrán vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión y evaluación.

Artículo 32.- El Ejecutivo del Estado y los municipios podrán convenir entre ellos y con el Gobierno Federal, mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, de acuerdo al Sistema Urbano Nacional y Estatal.

Artículo 39.- Los programas municipales de desarrollo urbano, así como los que de éstos se deriven, se sujetarán al siguiente procedimiento:

I.- Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, a través de la publicación de las bases de la consulta en un diario de mayor circulación en el Estado;

II.- Los municipios, en coordinación con los sectores público, social y privado, y con el apoyo del Consejo Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano que corresponda, formularán el proyecto de programa y lo difundirán ampliamente;

III.- El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la comunidad y de las autoridades federales y estatales interesadas durante un plazo no menor de sesenta días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al Consejo Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano, al Ejecutivo del Estado y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas; ésta, a su vez, lo remitirá a los integrantes del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano;

IV.- Los municipios, a través de la dependencia responsable del desarrollo urbano, organizarán al menos dos foros de consulta pública, en los que expondrán el proyecto, recibirán las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal responsable de la formulación del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente ley y el *Programa Estatal de Desarrollo Urbano* y, en su caso, con el programa de ordenación de zona conurbana correspondiente;

V.- Los municipios deberán dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;

VI.- Una vez consensuado, el programa será sometido a la aprobación del H. Cabildo;

VII.- Una vez formulado el proyecto del programa, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en un plazo no mayor de treinta días naturales, emitirá un dictamen de congruencia respecto del *Programa Estatal de Desarrollo Urbano* y, en su caso, del programa de ordenación de zona conurbada correspondiente. Dicho dictamen será requisito para su aprobación por el cabildo;

VIII.- Cumplidas las formalidades anteriores, mediante acuerdo del Ejecutivo del Estado el programa será publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en dos diarios de mayor circulación en la entidad; asimismo, será enviado para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. El municipio editará el programa para su difusión y lo mantendrá a consulta permanente; y

IX.- Cuando el programa municipal de desarrollo urbano motive la modificación de un programa de desarrollo urbano de centro de población o los que de éste se deriven, una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas haya emitido el dictamen de congruencia a que se refiere la fracción VII de este artículo, se promoverán las adecuaciones pertinentes.

Artículo 40.- El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, podrá convenir con los municipios para coadyuvar en la formulación de sus programas de desarrollo urbano.

Artículo 41.- Para la modificación o cancelación de los planes o programas a que se refiere esta ley, se seguirá el mismo procedimiento previsto para su aprobación.

Artículo 42.- Los programas de desarrollo urbano podrán ser modificados o cancelados cuando:

I.- Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que le dieron origen o sobrevenga alguna causa que los afecte y haga imposible su aplicación;

II.- Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los haga irrealizables o incosteables;

III.- Surjan técnicas diferentes que permitan una formulación más satisfactoria;

IV.- No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplirse en sus etapas de ejecución, salvo caso fortuito o de causa mayor; y

V.- Se debieran a objetivos distintos de los previstos por esta ley.

Sólo podrá cancelarse un programa de desarrollo urbano si en la resolución correspondiente se declara la urgencia de uno nuevo.

Artículo 43.- Los municipios podrán aprobar modificaciones a los programas de desarrollo urbano de su competencia, siempre y cuando no se modifique o altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables o se afecten las características de la estructura urbana prevista para tales fines, habrán de observarse las siguientes disposiciones:

I.- El municipio dará a conocer públicamente la propuesta de modificación al programa de desarrollo urbano y escuchará las opiniones de las organizaciones vecinales del área de que se trate, en un plazo de treinta días naturales;

II.- Cuando se trate de acciones de desarrollo urbano de impacto significativo, notificará al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas quien dictaminará sobre la factibilidad de modificación;

III.- Una vez dictaminada procedente y aprobada por el Ayuntamiento la modificación al programa, solicitará al Ejecutivo del Estado su publicación y registro.

Artículo 44.- Tratándose de modificaciones a las áreas no urbanizables establecidas en los programas de nivel jerárquico superior, el municipio deberá solicitarlas previamente ante las instancias que correspondan.

Artículo 45.- Si el Ejecutivo del Estado considera que deben hacerse modificaciones al programa municipal o a los que de éstos se derivan, atendiendo a la validación de las instancias consultivas respectivas, señalará las causas y las fundamentará y hará las observaciones que considere oportunas para que el Ayuntamiento estudie la viabilidad y en su caso, formule los ajustes necesarios para su aprobación.

Artículo 46.- Realizada la inscripción del programa municipal, o los que de éste se deriven, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los municipios sólo podrán expedir licencias de uso del suelo, de construcción, reconstrucción, ampliación o cualesquiera otras relacionadas con áreas y predios que resulten afectados, si las acciones están de acuerdo al programa, cualquier autorización que contravenga a lo anterior será nula de pleno derecho.

Artículo 50.- Las áreas y predios de un centro de población, cualesquiera que sea su régimen jurídico de tenencia, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 51.- Los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, los certificados parcelarios otorgados por el Registro Agrario Nacional o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de predios, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios establecidos en los programas de desarrollo urbano; no podrán inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en los catastros, que no se ajuste a lo dispuesto en esta ley, sus reglamentos y en los programas aplicables en la materia.

Artículo 56.- Las áreas y predios de un centro de población, cualesquiera que sea su régimen jurídico de tenencia, están sujetas a las disposiciones de la presente ley, su reglamento, y los programas de desarrollo urbano. Las tierras agrícolas y forestales deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades; las disposiciones de los programas de desarrollo urbano

no confieren a los propietarios o poseedores de predios, derecho alguno a exigir indemnización por las restricciones al aprovechamiento que se establezcan.

Dentro del Artículo 66 de esta ley se establece que para la ejecución de acciones de conservación y mejoramiento de los centros de población se efectuará mediante:

III.- La preservación del patrimonio cultural y de la imagen urbana de los centros de población;

El capítulo séptimo de la LOTAH está dedicado al patrimonio cultural, la imagen urbana y el paisaje natural, estableciendo los siguientes artículos:

Artículo 86.- Se consideran de utilidad pública la investigación, protección y restauración de las zonas y sitios naturales, típicos y monumentales.

Artículo 87.- Como elementos relevantes del patrimonio cultural y natural, sin perjuicio de los consignados en otros ordenamientos legales, se consideran a:

I. Los monumentos, zonas y sitios naturales, arqueológicos, paleontológicos, artísticos e históricos;

II. Las plazas y trazas históricas, el paisaje natural, la imagen urbana, parques y calles que constituyan un valor histórico;

III. Los poblados típicos, las tradiciones y manifestaciones culturales de sus habitantes y su arquitectura vernácula.

Artículo 88.- Las zonas y sitios naturales, típicos y monumentales, se regirán por las disposiciones federales, estatales y municipales en la materia, así como por los programas de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 89.- El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, en coordinación con las instancias federales competentes, observando las disposiciones legales en la materia, determinarán las condiciones en que podrán ejecutarse acciones de conservación, mejoramiento, rehabilitación y restauración de inmuebles contenedores de patrimonio cultural y natural, así como de las edificaciones y la traza urbana en su entorno.

Artículo 90.- La imagen urbana se inscribirá en las políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y será un componente de los programas de desarrollo urbano.

Artículo 91.- Para la regulación y control de la imagen urbana, las autoridades municipales formularán el reglamento municipal respectivo.

El Reglamento de Imagen Urbana contendrá disposiciones relativas a:

I. La armonía que deberá privar entre las construcciones y el medio ambiente, en cuanto a estilo, materiales y sistemas constructivos;

II. Los derechos y obligaciones de los propietarios y poseedores de bienes inmuebles; y

III. La compatibilidad de los usos y destinos del suelo para la protección y el aprovechamiento de inmuebles contenedores de patrimonio cultural y sitios naturales.

Artículo 92.- Para la formulación y vigilancia del Reglamento Municipal de Imagen Urbana se integrará una Comisión en el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

**Ley Estatal de Planeación** (Publicada en el Periódico Oficial *Tierra y Libertad*, del Gobierno del Estado de Morelos de fecha 31 de agosto de 1988).

Artículo 2.- La planeación deberá llevarse a cabo como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo integral de la entidad y deberá atender a la consecución de los fines y objetivos políticos, sociales, económicos y culturales, contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en la Constitución Política del Estado, para ello, estará basada en los siguientes principios:

VI.- El fortalecimiento del Municipio Libre para lograr un desarrollo equilibrado del Estado, promoviendo la descentralización de la vida nacional y estatal.

Artículo 5.- Es atribución de los Ayuntamientos conducir la planeación del desarrollo de los municipios, con la participación democrática de los grupos sociales de conformidad igualmente, con lo dispuesto en la ley.

Artículo 27.- La denominación de Plan queda reservada, exclusivamente, para el Plan Estatal de Desarrollo y para los planes municipales.

Artículo 28.- El Plan Estatal y los planes municipales de desarrollo indicarán los programas sectoriales, municipales, subregionales y especiales que deban ser elaborados conforme a este capítulo.

Estos programas deberán ser congruentes con el Plan Nacional, el Plan Estatal y los planes municipales, y su vigencia no excederá del período institucional de la gestión gubernamental en que se apruebe, aunque sus previsiones y proyecciones se refieran a un plazo mayor.

Artículo 29.- Los programas sectoriales se sujetarán a las previsiones contenidas en el Plan Estatal y tomarán en cuenta las contenidas en los planes municipales. Especificarán los objetivos, prioridades y políticas que regirán el desempeño de las actividades del sector administrativo de que se trate. Asimismo, contendrán estimaciones de recursos y determinaciones sobre instrumentos, así como los responsables de su ejecución.

**Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** (Publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 28 de enero de 1988).

Artículo 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

II.- En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;

III.- En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, los estados, el Distrito Federal y los municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y

financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable.

**Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Morelos** (Publicada en el Periódico Oficial *Tierra y Libertad*, del Estado de Morelos de fecha 22 de diciembre de 1999).

Artículo 6.- Corresponden al Ejecutivo Estatal las siguientes facultades:

I.- La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental y de los criterios ecológicos de esta entidad con la participación activa y propositiva de la sociedad civil;

XII. La evaluación del impacto ambiental que pudiesen ocasionar las obras o actividades de conformidad a lo que se establece en el artículo 38 de esta ley será evaluado por las autoridades del estado de Morelos, con la participación de los municipios respectivos y del Comité de Técnico del Impacto Ambiental, ésta se deberá efectuar dentro de los procedimientos de autorización de uso del suelo, construcciones fraccionamientos u otros que establezcan las leyes estatales y las disposiciones en esta materia. Dichos ordenamientos proveerán lo necesario a fin de hacer compatibles la política ambiental con la de desarrollo urbano;

XIV. La formulación, expedición y ejecución de los programas de ordenamiento ecológico del territorio, a que se refiere el artículo 19 de esta ley, con la participación de los municipios respectivos y en congruencia a los programas de desarrollo urbano y demás instrumentos regulados en esta ley y en las disposiciones estatales aplicables.

Artículo 18.- El ordenamiento ecológico territorial será considerado en:

I.- Los planes de desarrollo urbano estatal, municipal y de centros de población;

III.- La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo;

IV.- La ordenación urbana del territorio y los programas del gobierno estatal para la infraestructura, equipamiento urbano y vivienda.

**Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos** (Publicada en el Periódico Oficial *Tierra y Libertad*, del Gobierno del Estado de Morelos de fecha 13 de agosto de 2003).

Artículo 49. - Los Ayuntamientos, para impulsar el desarrollo dentro de su ámbito territorial, formularán sus planes municipales de desarrollo así como sus programas de desarrollo urbano y demás programas relativos.

Artículo 50. -Los planes municipales de desarrollo precisarán los objetivos generales, estrategias y prioridades del desarrollo integral del municipio, de conformidad con los criterios y metodología contenidos en la Ley Estatal de Planeación.

Artículo 53. - Los planes municipales, los programas que de ellos se desprenden y las adecuaciones consecuentes a los mismos, que sean aprobados por los Ayuntamientos, serán publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Morelos y se difundirán a nivel municipal, por publicaciones en gacetas o periódicos locales. Los planes de desarrollo municipal podrán ser modificados o suspendidos cuando cambien drásticamente, a juicio del Ayuntamiento, las condiciones de carácter económico, social, político o demográfico en que se elaboraron. En este caso deberá seguirse el mismo procedimiento que se utilizó para su elaboración y aprobación.

Artículo 54.- Los planes municipales y los programas que éstos establezcan, una vez aprobados por el Ayuntamiento, serán obligatorios para todas las administraciones municipales en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme a las disposiciones legales que resulten

aplicables. La obligatoriedad de los planes municipales y de los programas que emanen de los mismos se extenderá a las entidades municipales.

Artículo 55.- Los Ayuntamientos podrán convenir con el Ejecutivo del Estado la coordinación que se requiera a efecto de que ambos niveles de gobierno participen en la planeación estatal de desarrollo y coadyuven, en la esfera de sus respectivas jurisdicciones en la medida de lo posible, a la consecución de los objetivos de la planeación general, para que los planes nacional y estatal y los municipales tengan congruencia entre sí y los programas operativos de los diferentes ámbitos de gobierno guarden la debida coordinación.

Artículo 56. - Los municipios, en los términos de las leyes aplicables, podrán celebrar convenios únicos de desarrollo con el Ejecutivo del Estado, que comprendan todos los aspectos de carácter económico y social para el desarrollo integral de sus comunidades, incluyendo las comunidades y pueblos indígenas.

Artículo 57. – Los planes y programas municipales de desarrollo tendrán su origen en un sistema de planeación democrática, mediante la consulta popular a los diferentes sectores sociales del municipio, debiendo sujetarse a lo dispuesto por la Ley Estatal de Planeación.

### **3. Condicionantes de otros niveles de planeación**

Las condicionantes de otros niveles de planeación se refieren a los planes, programas y proyectos que tienen injerencia en el desarrollo urbano del área de estudio.

Dentro de los primeros se ubican los planes de desarrollo de nivel nacional y estatal; para el segundo nivel se presentan los programas de desarrollo urbano.

#### ***Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012***

Este documento tiene como finalidad establecer los objetivos nacionales, las estrategias y las prioridades que durante la presente administración deberán regir la acción del gobierno, de tal forma que ésta tenga un rumbo y una dirección clara.

El plan establece los objetivos y estrategias nacionales que serán la base para los programas sectoriales, especiales, institucionales y regionales que emanen de éste.

Está estructurado en cinco ejes rectores:

- Estado de derecho y seguridad.
- Economía competitiva y generadora de empleos.
- Igualdad de oportunidades.
- Sustentabilidad ambiental.
- Democracia efectiva y política exterior responsable.

Tiene como premisa básica la búsqueda del desarrollo humano sustentable, a fin de que todos los mexicanos puedan tener una vida digna sin comprometer el patrimonio de las generaciones futuras.

Dentro de los objetivos nacionales se pueden señalar los siguientes:

- Fortalecer el marco institucional y afianzar una sólida cultura de legalidad.
- Alcanzar un crecimiento económico sostenible.
- Reducir la pobreza extrema y asegurar la igualdad de oportunidades.
- Asegurar la sustentabilidad ambiental.

Lograr la igualdad de oportunidades es uno de los grandes retos a los que se enfrenta la estrategia integral de desarrollo en el país. Es necesario el poder garantizar el acceso a los servicios básicos para que todos los mexicanos tengamos una vida digna, mediante el acceso al agua, a una alimentación suficiente, a la salud y educación, a la vivienda digna, a la

recreación y a todos aquellos servicios que constituyan el bienestar de las personas y de las comunidades.

La igualdad de oportunidades requiere de una planeación territorial que garantice un desarrollo equilibrado. De igual manera, es necesario que cada mexicano tenga certeza sobre la propiedad de la tierra y encuentre, consecuentemente, oportunidades para tener una vida digna.

La vivienda constituye la base del patrimonio familiar y es el centro de la convivencia y desarrollo social; la política de vivienda tendrá un sentido preponderantemente social y buscará en todo momento, ampliar el acceso de las familias de menores recursos a una vivienda, atendiendo sus necesidades, preferencias y prioridades a lo largo de su ciclo de vida.

Para lograr lo señalado, se tendrá un objetivo general y sus respectivas estrategias:

El objetivo es ampliar el acceso al financiamiento para vivienda de los segmentos de la población más desfavorecidos, así como para emprender proyectos de construcción en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos.

Para lograrlo, es necesario implementar estrategias como las que se señalan a continuación:

- Brindar certidumbre jurídica sobre la propiedad.
- Ampliar la cobertura de atención y las opciones de financiamiento a la vivienda y construcción.
- Incrementar la disponibilidad de suelo apto para el desarrollo económico y para la construcción de vivienda.
- Reaprovechamiento de la infraestructura urbana y su equipamiento existente.
- Consolidar el Sistema Nacional de Vivienda.
- Promover el mejoramiento de la vivienda existente y las condiciones para impulsar vivienda progresiva y la producción social de vivienda, mediante nuevas alternativas de productos financieros y apoyos para la población de menores ingresos.

Para enfrentar manifestaciones de la pobreza, se impulsará la adquisición de suelo formal y se reforzarán los programas de regularización de tierras ejidales y comunales, así como de terrenos nacionales ocupados, siempre con una visión de sustentabilidad ambiental.

Impulsar el ordenamiento territorial nacional y el desarrollo regional a través de acciones coordinadas entre los tres órdenes de gobierno y concertadas con la sociedad civil; que permita reducir los efectos de ocupación en las tierras agrícolas de buena calidad, en las reservas naturales o en áreas peligrosas; y que propicie un uso racional del agua y de la energía.

Fortalecer el marco institucional federal en materia de desarrollo urbano, creando los instrumentos financieros, técnicos y normativos que requiere la problemática actual de nuestras ciudades.

En lo que respecta a la sustentabilidad ambiental, el ordenamiento ecológico del territorio representa uno de los retos fundamentales en materia de desarrollo sustentable.

### ***Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio***

Actualmente en proceso de formulación

### ***Plan Estatal de Desarrollo 2007-2012***

Este es el documento rector que define el rumbo que tomará Morelos en los próximos años, con la finalidad de avanzar en la búsqueda de una mayor justicia y prosperidad para todos los morelenses; para lo cual se establecen tres Ejes Transversales:

- **Gobernabilidad** para lograr los acuerdos necesarios a través del ejercicio de la democracia, para que sociedad y gobierno definan lo que sea mejor para el Estado.
- **Participación ciudadana**; los programas y acciones que se ejecuten para el desarrollo del Estado deberán nacer de las necesidades planteadas por los diversos sectores sociales y deberán ser respuesta a las demandas expresadas por la ciudadanía.
- **Transparencia** condición fundamental para asegurar un ejercicio de gobierno que responda a las expectativas de la sociedad.

Para llevar a cabo los objetivos que se establecen en el *Plan Estatal de Desarrollo 2007-2012*, se conforman cuatro gabinetes temáticos como ejes rectores del plan; los cuales se integran de la siguiente forma:

1. Política, seguridad y justicia, cuya función principal es la gobernabilidad.
2. Desarrollo económico sustentable, el impulso al empleo es su principal función.
3. Desarrollo humano y social, su función principal es el combate a la pobreza extrema, y
4. Desarrollo y modernización administrativa, que tiene a la transparencia como función principal.

Dentro de las prioridades establecidas en el plan, las siguientes son algunas de las más importantes:

- Desarrollo económico sustentable y empleo digno.
- Turismo motor de desarrollo.
- Fomento agropecuario y desarrollo rural sustentable.
- Ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

El logro de los objetivos planteados en el plan, que permitirá hacer realidad la atención a las acciones prioritarias establecidas para el Estado, se llevará a cabo a través de acciones como las que se señalan a continuación:

- Construir, administrar y promover reservas territoriales y acciones de regularización de la tenencia de la tierra.
- Programa de ordenamiento ecológico.
- Programa de rehabilitación y modernización de las zonas de riesgo agrícola.
- Desarrollo agroindustrial y valor agregado.
- Planeación y fortalecimiento de la sociedad rural.
- Desarrollo de cadenas productivas en el Estado.
- Programa de planeación para la atracción de inversiones.
- Fomentar e incrementar la competitividad del sector turístico.
- Impulso de programas de vivienda en el Estado.
- Ordenamiento territorial para distribuir de manera equilibrada y sustentable la población y las actividades económicas en el Estado.

### **Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2007-2012**

Los objetivos de este programa se circunscriben en el marco de los *Planes Nacional y Estatal de Desarrollo* y el *Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio*, siendo los siguientes:

- Promover el ordenamiento integral del Estado, mediante la planificación urbana programada, enfocada a lograr un crecimiento ordenado y sustentable que garantice beneficios a todos los segmentos de la población, implementando estrategias innovadoras de desarrollo urbano y regional enfocadas a incrementar la competitividad del Estado en el ámbito nacional e internacional.
- Proporcionar estrategias que propicien un desarrollo territorial equilibrado, que se manifieste en una distribución armónica, espacial y estructural del bienestar social.
- Participar en la estrategia de planeación para el desarrollo regional, que permita la obtención de regiones equilibradas y equitativas, en donde exista un desarrollo integral globalmente competitivo, incluyente, sustentable, ordenado y viable.
- Estructurar sistemas regionales y microregiones (urbano-rurales) que propicien una disminución en la emigración y promuevan el desarrollo territorial y económico sustentable.
- Crear los instrumentos de ordenamiento territorial que definan las potencialidades naturales, económicas y sociales de la entidad, para su aprovechamiento.
- Hacer más eficientes los procedimientos para la incorporación de tierra de origen social al desarrollo urbano, en el marco de las políticas de crecimiento ordenado, promoviendo la difusión de los mismos.

### **Plan Municipal de Desarrollo de Jonacatepec 2006-2009**

En la perspectiva de lograr desarrollo y bienestar para la población de Jonacatepec, el *Plan Municipal de Desarrollo 2006-2009*, establece objetivos y estrategias dentro de su diagnóstico situacional:

En materia de:

- **Desarrollo urbano y obras públicas**

Objetivo: Eliminar los rezagos y a la par aplicar los mejores criterios para crear una infraestructura sólida y rentable.

Estrategia: Existen los medios de comunicación que permiten conjugar acciones para lograr el desarrollo urbano y territorial.

Promover y consolidar la construcción de vivienda y hospital de primer nivel de atención en ámbitos urbano y rural.

- **Vivienda**

Objetivo: Combatir la problemática en relación al acceso de una vivienda digna en el entorno municipal.

Estrategia: Ampliar y promover la operatividad de programas y planes para el desarrollo de conjuntos urbanos y fraccionamientos apegados a la normatividad.

- **Planeación**

## Objetivos:

- Planeación en general del municipio.
- Planeación del desarrollo urbano
- Proyectos en las actividades económicas del municipio.
- Proyectos integrales rentables dentro del Plan Municipal de Desarrollo.
- Organización del municipio.

## Estrategias:

- Capacidad profesional para planear y programar.
- Establecer mecanismos que den conclusión y pronta respuesta a la ciudadanía.
- Definir proyectos de desarrollo económico.

- **Cuidado del agua, medio ambiente y turismo**

## Objetivos:

- Mejora de infraestructura urbana y de servicios, vialidades, central de abastos, central camionera, recinto ferial y estacionamientos.
- Acrecentar cobertura y calidad de los servicios públicos.
- Proyectar vialidad eficiente dentro de la cabecera municipal.
- Definir vías de comunicación alternas en la cabecera municipal.
- Atención a la problemática en materia de contaminación ambiental.
- Inducir el respeto a la imagen urbana del centro histórico.
- Ampliar la reglamentación inherente del INAH en la cabecera municipal.
- Inducir la cultura de saneamiento del agua.
- Fomentar las acciones preventivas en el marco del uso y explotación del agua.

## Estrategias:

- Conformar las proyecciones para atraer inversiones en alto nivel y de valor agregado.
- Aplicar la asesoría para la creación de micros y pequeñas empresas.
- Promover de manera radical la actividad turística que genere empleos sin olvidar que esto produce una derrama de recursos.
- Impulsar la generación de empleos con tácticas de mercado.
- Ampliar las perspectivas de eficiencia en materia ecológica.
- Promover e impulsar la participación de la iniciativa privada con el apoyo municipal para descargar proyectos rentables en Jonacatepec.

#### **4. Antecedentes de la planeación urbana en el municipio**

**Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Jonacatepec;** con fecha de decreto aprobatorio publicado en el Periódico Oficial *Tierra y Libertad* del Gobierno del Estado de Morelos de fecha 26 de julio de 1995, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Establece una tasa media anual de crecimiento en la década 1980-1990 del 1.82 por ciento.

Para la cabecera municipal se proponen reservas territoriales para uso urbano en las zonas localizadas al norte, este, oeste y sur, sumando un total de 150.36 hectáreas a corto, mediano y largo plazo, con una densidad promedio de 50 hab/hectárea.

Con respecto al resto de las localidades, dado que las densidades promedio son bajas, se propone incrementarlas hasta un promedio de 50 hab/hectárea.

**Objetivos generales:**

- Transformación del patrón de los asentamientos humanos en concordancia con las políticas de descentralización y de desarrollo económico.
- Mejoramiento de la calidad de los servicios urbanos, atendiendo preferentemente a los grupos sociales más necesitados.
- Fortalecimiento de la capacidad municipal para propiciar el sano desarrollo de las ciudades, mediante su ordenamiento y regulación.

**Políticas:**

Se aplicará una política de preservación en las áreas de agricultura de riego y agricultura de temporal de alta productividad para preservar este importante recurso; además de los cuerpos de agua y manantiales, y en los monumentos arquitectónicos como es la iglesia de San Agustín, el balneario y zona arqueológica Las Pilas.

También se aplica una política de mejoramiento para la regeneración de áreas sujetas a procesos de regularización de tenencia de la tierra y en aquellas zonas donde se localizan asentamientos de infraestructura básica, vivienda, equipamiento urbano, vialidad y transporte, como las colonias populares más desfavorecidas y algunas localidades rurales.